

О Т Ч Е Т № 2018/09/18-1

об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 67:02:0010213:19, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:6 по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4.

Дата проведения оценки: 25 мая 2018 года

Дата составления отчета: 29 ноября 2018 года

ЗАКАЗЧИК: ООО СП «НОРЛИ»

МОСКВА
2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭкоКапитал»**

г. Москва

29 ноября 2018 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 2018/09/18-1 «Об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 67:02:0010213:19, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:6 по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4» от 29 ноября 2018 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 2018/09/18-1 от 29 ноября 2018 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «ЭкоКапитал» сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет:

22 100 000

(Двадцать два миллиона сто тысяч) руб.

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет (с учетом НДС):

16 800 000

(Шестнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб.

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № № 299 (ФСО № 3), № 298 (ФСО № 2), № 297 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г., № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г., № 327 (ФСО № 9) от 1 июня 2015 г. (в действующей редакции), № 721 (ФСО № 12) от 17 ноября 2016 г.

**Генеральный директор
ООО «ЭкоКапитал»**

Д. В. Новожилов

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки	8
2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4.1. Сведения о Заказчике оценки	11
4.1.1. Организационно-правовая форма.....	11
4.1.2. Полное наименование.....	11
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	11
4.1.4. Дата присвоения ОГРН	11
4.1.5. Адрес местонахождения.....	11
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	11
4.2.1. Фамилия Имя Отчество	11
4.2.2. Местонахождение оценщика	11
4.2.3. Членство в СРО	11
4.2.4. Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата.....	11
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
4.3.1. Организационно-правовая форма	11
4.3.2. Полное наименование	11
4.3.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	11
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки	14
6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода.....	14
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода.....	14
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	14
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
6.6. Порядковый номер отчета.....	14
6.7. Дата составления отчета.....	14
6.8. Дата проведения осмотра	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки	16
7.2.1.1. Наименование имущественного права	16
7.2.1.2. Данные о правообладателе.....	16
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки	16
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	16

7.2.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки.....	16
7.2.4. Сведения об износе и устареваниях.....	24
7.2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	24
7.2.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки.....	25
7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	25
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.....	25
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	28
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	28
8.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	30
8.1.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	30
8.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.....	31
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.....	32
8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	36
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	45
8.7. Вывод о степени ликвидности объекта оценки.....	45
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	47
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	47
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	55
9.2.1. Доходный подход.....	55
9.2.1.1. Описание применения доходного подхода.....	55
9.2.1.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.....	56
9.2.1.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	57
9.2.2. Сравнительный подход.....	67
9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	67
9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	68
9.2.2.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	69
9.2.3. Затратный подход.....	79
9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке.....	79
9.2.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.....	80
9.2.3.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода.....	81
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	97

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.	97
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	97
10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость.....	98
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	99
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	106
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	107
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	174
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	180

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Объект оценки	<p>Комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок площадью 424 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:19; 2. Земельный участок площадью 1 081 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:25; 3. Земельный участок площадью 2 265 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:6; 4. Здание рыбного цеха, литера А, А1, А2, площадью 1 480,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1689; 5. Часть здания рыбного цеха (административные помещения) литера А5, А6, площадью 445,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1685; 6. Часть здания рыбного цеха литера А4, площадью 978,3 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1684; 7. Сооружения и инженерные сети: <ol style="list-style-type: none"> a) Внутриплощадочные электрические сети b) Водоснабжение внутриплощадочное ХВС c) Канализация бытовая d) Канализация ливневая e) Ограждение территории (100 м) f) Ограждение территории (35 м) g) Ограждение территории (50 м) h) Столбы освещения (4 шт.)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок площадью 424 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:19; 2. Земельный участок площадью 1 081 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:25; 3. Земельный участок площадью 2 265 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:6; 4. Здание рыбного цеха, литера А, А1, А2, площадью 1 480,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1689; 5. Часть здания рыбного цеха (административные помещения) литера А5, А6, площадью 445,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1685; 6. Часть здания рыбного цеха литера А4, площадью 978,3 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1684; 7. Сооружения и инженерные сети: <ol style="list-style-type: none"> a) Внутриплощадочные электрические сети b) Водоснабжение внутриплощадочное ХВС c) Канализация бытовая d) Канализация ливневая e) Ограждение территории (100 м) f) Ограждение территории (35 м) g) Ограждение территории (50 м) h) Столбы освещения (4 шт.)
Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Справки от заказчика о параметрах, не закреплённых документально
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности Залог недвижимости (Ипотека) в отношении объектов 1- 6</p>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Срок экспозиции объекта оценки при определении ликвидационной стоимости	Не более 9 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия продажи при определении ликвидационной стоимости сторонами при составлении задания на оценку не определены

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей залога
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки	25 мая 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 3. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены. 4. Определение срока реализации объекта оценки при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с положением Центрального банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности".
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Использование специальных требований Залогодержателя, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ и требованиям федеральных стандартов оценки	При составлении Задания на оценку Заказчиком не представлена информация о потенциальном или существующем Залогодержателе. На оценщике не лежит ответственность за несоответствие отчета об оценке специальным требованиям Залогодержателя в случае их выявления. Учет специальных требований Залогодержателя в случае их выявления оформляется отдельным заданием на оценку путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации приведены в разделе 6 настоящего Договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов.
Иные расчетные величины (по согласованию с заказчиком или банком)	Не определены

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» от 1 июня 2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17 ноября 2016 года № 721.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности №СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки» Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», обязательные для применения субъектами оценочной деятельности – членами некоммерческого партнерства, утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки № 1, № 2, № 3 и стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федерального стандарта оценки № 12 и стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

В соответствии с требованиями ФСО-1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении стоимости объекта оценки определяется 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.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Контрактом и заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на Дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У Оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У Оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

8. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта оценки на Дату оценки соответствовало его состоянию в соответствии с нормативами износа (амортизации).
9. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
12. Определение срока реализации объекта оценки при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с положением Центрального банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П “О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности”.
13. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
14. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
15. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике оценки**

4.1.1. Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
4.1.2. Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "НОРЛИ" (ООО СП "НОРЛИ")
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1026700852420
4.1.4. Дата присвоения ОГРН	18 октября 2002 г.
4.1.5. Адрес местонахождения	215119, Смоленская область, Вяземский район, город Вязьма, Элеваторная улица, 13

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия Имя Отчество	Антонова Ирина Сергеевна
4.2.2. Местонахождение оценщика	127055, г. Москва, Вадковский пер., д. 4/6, пом. I, ком.4
Контактный телефон	8-916-545-67-83
Адрес электронной почты	ndv@ecosap.ru
Почтовый адрес	127055, г. Москва, Вадковский пер., д. 4/6, пом. I, ком.4
4.2.3. Членство в СРО	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Свидетельство № 01479 от 20.12.2016 г.
4.2.4. Сведения о наличии у Оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 006743-1 от 26.03.2018 г.
Страхование ответственности	Страховой полис № 0991R/776/90157/7, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.18 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Антонова Ирина Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.3.1. Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
4.3.2. Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭкоКапитал»
4.3.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077758849761
Дата присвоения ОГРН	08.08.2007 г.
Адрес местонахождения	127055, г. Москва, Вадковский пер., д. 4/6, пом. I, ком.4
Почтовый адрес	127055, г. Москва, Вадковский пер., д. 4/6, пом. I, ком.4
Страхование ответственности	Гражданская ответственность застрахована в Акционерном Обществе «Страховая группа «УРАЛСИБ»» (АО «Страховая группа «УРАЛСИБ»»),

	<p>договор страхования ответственности от 6 декабря 2017 г. № 2100/0396549, страховая сумма – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., лимит ответственности по одному страховому случаю установлен в размере 10 000 000 (десять миллионов) руб., период действия договора страхования начинается 11.12.2017 и заканчивается 10.12.2018</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЭкоКапитал» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭкоКапитал» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки: Договор № 2018/09/18 от 25 сентября 2018 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	23 079 367 руб. (с учетом НДС)
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	22 607 183 руб. (с учетом НДС)
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	22 607 183 руб. (с учетом НДС)

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет (с учетом НДС):

22 100 000

(Двадцать два миллиона сто тысяч) руб.

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет (с учетом НДС):

16 800 000

(Шестнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб.

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только для целей, указанных в задании на оценку. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета - № 2018/09/18-1.

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 29 ноября 2018 г.

6.8. Дата проведения осмотра

Согласно п. 5 ФСО №7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Оценка проводилась на ретроспективную дату (25.05.2018 г.).

В связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки на дату оценки, Оценщик использовал фотографии объекта оценки, сделанные на дату, близкую к дате оценки, представленные Заказчиком.

Оценка выполняется в предположении соответствия представленных фотографий объекту оценки, существенных изменений за этот период не произошло.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, в составе:

1. Земельный участок площадью 424 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:19;
2. Земельный участок площадью 1 081 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:25;
3. Земельный участок площадью 2 265 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:6;
4. Здание рыбного цеха, литера А, А1, А2, площадью 1 480,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1689;
5. Часть здания рыбного цеха (административные помещения) литера А5, А6, площадью 445,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1685;
6. Часть здания рыбного цеха литера А4, площадью 978,3 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1684;
7. Сооружения и инженерные сети:
 - а) Внутриплощадочные электрические сети
 - б) Водоснабжение внутриплощадочное ХВС
 - в) Канализация бытовая
 - г) Канализация ливневая
 - д) Ограждение территории (100 м)
 - е) Ограждение территории (35 м)
 - ж) Ограждение территории (50 м)
 - з) Столбы освещения (4 шт.).

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012705;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012297;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012481;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011331;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011265;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011200;
- Технический паспорт здания;
- Кадастровые паспорта зданий (лит. А, А1, А2, А4, А5, А6).

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно Выпискам Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, принадлежит на праве собственности ООО СП «НОРЛИ».

7.2.1.2. Данные о правообладателе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "НОРЛИ" (ООО СП "НОРЛИ")
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1026700852420
Дата присвоения ОГРН	18 октября 2002 г.
Адрес местонахождения	215119, Смоленская область, Вяземский район, город Вязьма, Элеваторная улица, 13

7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Оценщик не располагает сведениями о балансовой стоимости объекта оценки (данные Заказчиком не предоставлены).

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно Выпискам Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4:

1. Земельный участок площадью 424 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:19;
2. Земельный участок площадью 1 081 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:25;
3. Земельный участок площадью 2 265 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:6;
4. Здание рыбного цеха, литера А, А1, А2, площадью 1 480,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1689;
5. Часть здания рыбного цеха (административные помещения) литера А5, А6, площадью 445,5 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1685;
6. Часть здания рыбного цеха литера А4, площадью 978,3 кв. м, кадастровый номер 67:02:0010213:1684;

зарегистрировано обременение – ипотека.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов, при проведении оценки данное обременение не учитывалось.

7.2.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

В таблицах ниже представлены общие характеристики оцениваемых объектов недвижимости.

Табл. 7.1

Описание оцениваемого объекта недвижимости – нежилого здания общей площадью 1 480,5 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, лит. А, А1, А2

Параметры	Значение	Источники информации
Физические характеристики		
Год постройки	1978	Технический паспорт здания
Кадастровый номер	67:02:0010213:1689	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011200
Тип здания	Нежилое	Технический паспорт здания
Вид помещения	ОСЗ	Технический паспорт здания
Состояние отделки и инженерных систем	Хорошее состояние, стандартная отделка	Визуальный осмотр
Этажность (общая)	2	Технический паспорт здания
Площадь общая, кв. м	1 480,5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011200
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт
Строительный объем, куб. м	6 916	Технический паспорт
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление	Визуальный осмотр
Экономические характеристики		
Функциональное назначение	Производственное	Визуальный осмотр
Парковка	Наземная	Визуальный осмотр
Кадастровая стоимость здания, руб.	23 655 828,74	http://pkk5.rosreestr.ru

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

Табл. 7.2

Описание оцениваемого объекта недвижимости – часть нежилого здания общей площадью 445,5 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, лит. А5, А6

Параметры	Значение	Источники информации
Физические характеристики		
Год постройки	н/д	
Кадастровый номер	67:02:0010213:1685	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011265
Тип здания	Нежилое	http://pkk5.rosreestr.ru
Вид помещения	Пристроенное	Данные, представленные Заказчиком
Состояние отделки и инженерных систем	Хорошее состояние, стандартная отделка	Визуальный осмотр
Этажность (общая)	2	Технический паспорт здания
Площадь общая, кв. м	445,5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011265
Материал стен	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление	Визуальный осмотр
Экономические характеристики		
Функциональное назначение	Административное	Визуальный осмотр
Парковка	Наземная	Визуальный осмотр
Кадастровая стоимость здания, руб.	7 118 319,28	http://pkk5.rosreestr.ru

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

Описание оцениваемого объекта недвижимости – часть нежилого здания общей площадью 978,3 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, лит. А4

Параметры	Значение	Источники информации
Физические характеристики		
Год постройки	н/д	
Кадастровый номер	67:02:0010213:1684	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011331
Тип здания	Нежилое	http://pkk5.rosreestr.ru
Вид помещения	Пристроенное	Данные, представленные Заказчиком
Состояние отделки и инженерных систем	Хорошее состояние, стандартная отделка	Визуальный осмотр
Этажность (общая)	2	Технический паспорт здания
Площадь общая, кв. м	978,3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95011331
Материал стен	н/д	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление	Визуальный осмотр
Экономические характеристики		
Функциональное назначение	Производственное	Визуальный осмотр
Парковка	Наземная	
Кадастровая стоимость здания, руб.	15 631 541,54	http://pkk5.rosreestr.ru

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

Описание сооружений, расположенных по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4, лит. А4

№ п/п	Наименование	Год постройки	Основной материал конструкций	Протяженность (количество), м	Высота, м
1	Внутриплощадочные электрические сети				
2	Водоснабжение внутриплощадочное ХВС				
3	Канализация бытовая				
4	Канализация ливневая				
5	Ограждение территории		металлоконструкция на метал. опорах, сетка	100	2,0
6	Ограждение территории		ж/б панели ограждения с облицовкой профнастилом с внутренней стороны	35	2,0
7	Ограждение территории		металл. сварной белого цвета, с распашными воротами на ж/б опорах	50	2,0
8	Столбы освещения		металл	4	-

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра

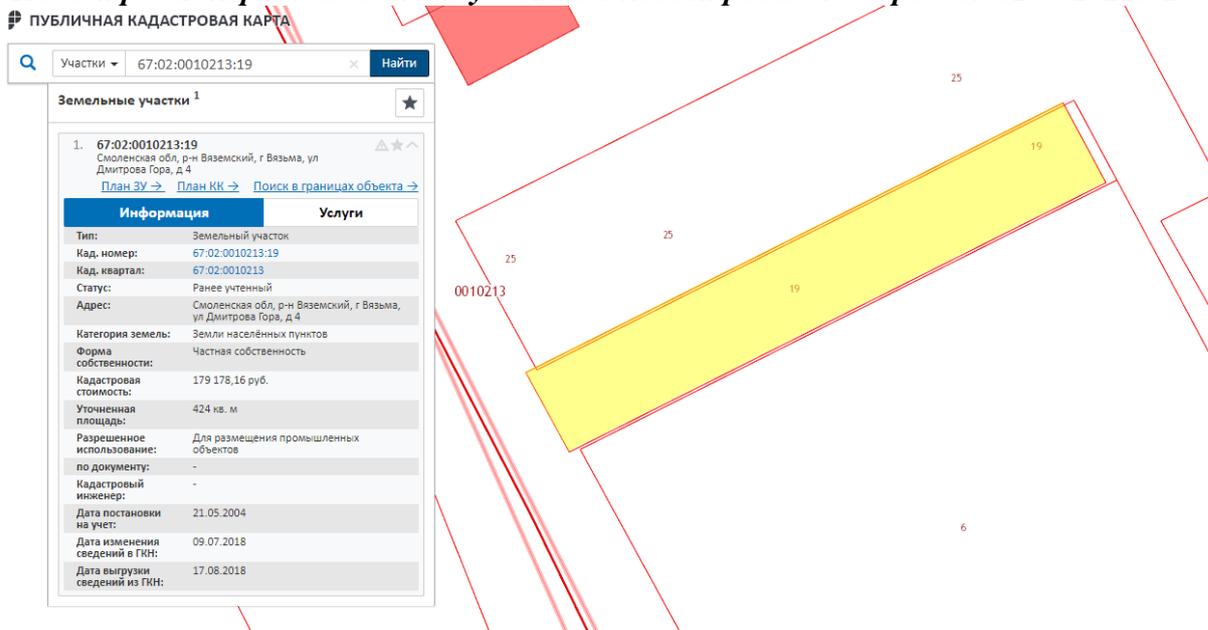
Ниже представлены описания земельных участков, входящих в состав объекта оценки.

Описание земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010213:19

Параметры	Значение	Источники информации
Общие сведения		
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012297
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	
Кадастровый номер	67:02:0010213:19	
Кадастровая стоимость, руб.	179 178,16	Данные Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru
Физические характеристики		
Общая площадь, кв. м	424	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012297
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение	Визуальный осмотр

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Рис. 7.1

Кадастровая карта земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010213:19

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Табл. 7.6

Описание земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010213:25

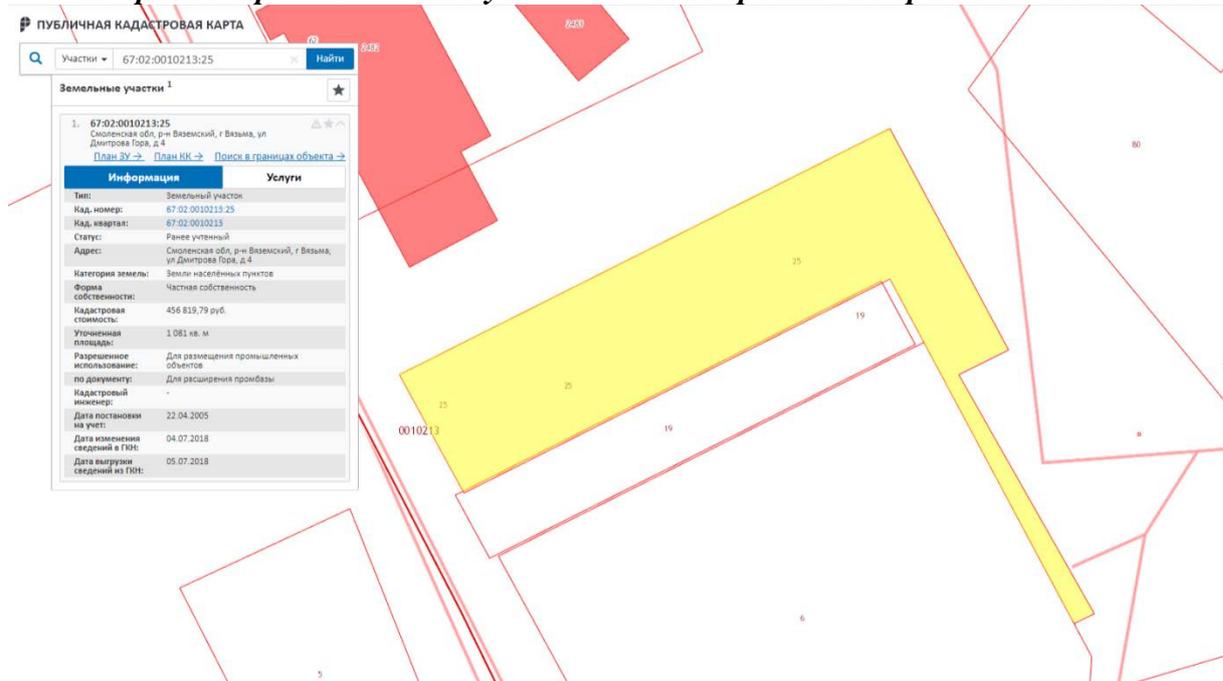
Параметры	Значение	Источники информации
Общие сведения		
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012481
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	
Кадастровый номер	67:02:0010213:25	
Кадастровая стоимость, руб.	456 819,79	Данные Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru

Параметры	Значение	Источники информации
Физические характеристики		
Общая площадь, кв. м	1 081	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012481
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение	Визуальный осмотр

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Рис. 7.2

Кадастровая карта земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010213:25



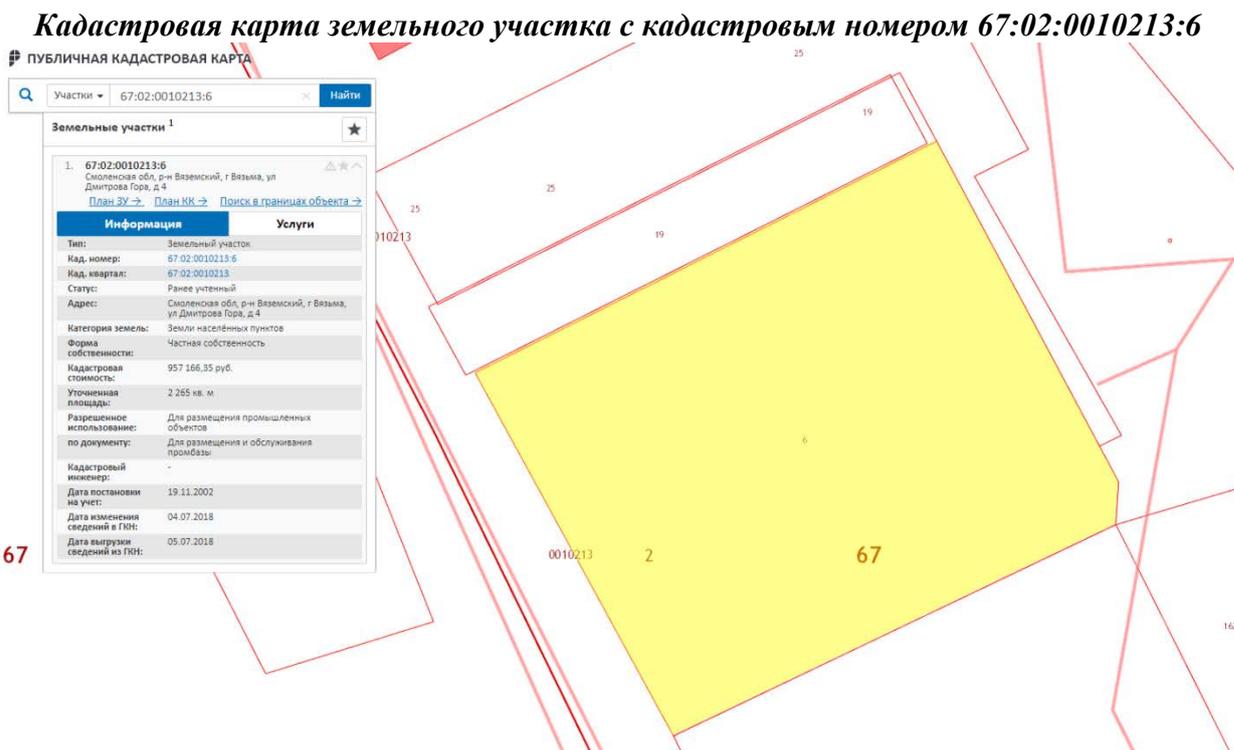
Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Табл. 7.7

Описание земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010213:6

Параметры	Значение	Источники информации
Общие сведения		
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012705
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	
Кадастровый номер	67:02:0010213:6	
Кадастровая стоимость, руб.	957 166,35	Данные Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru
Физические характеристики		
Общая площадь, кв. м	2 265	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.04.2018 № 99/2018/95012705
Состав и наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение	Визуальный осмотр

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

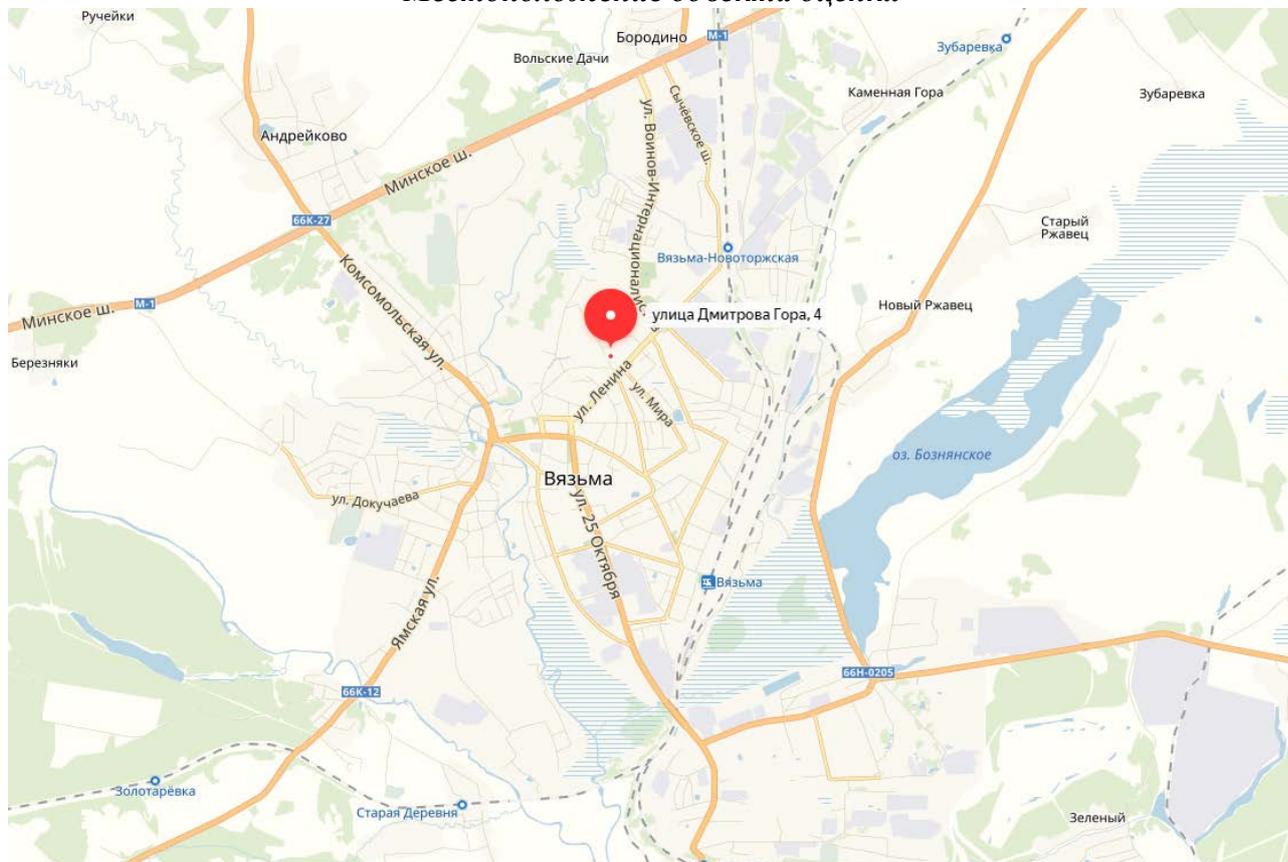


Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Описание местоположения объекта оценки приведено ниже.

Объект оценки расположен по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д.4.

Местоположение объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика расположения оцениваемого объекта¹

Вязьма — город в России, административный центр Вяземского района, расположенного на востоке Смоленской области. Население — 52 506 чел. (2018). Город расположен на реке Вязьме в 175 км от Смоленска и в 210 км от Москвы, на Вяземской возвышенности, в районе, где река резко меняет направление своего течения с южного на северо-западное.

Город расположен на Старой Смоленской дороге, издавна соединявшей Москву с европейскими государствами.

27 апреля 2009 года указом Президента России Дмитрия Медведева городу Вязьме присвоено почётное звание Российской Федерации «Город воинской славы».

Экономика

В городе расположены предприятия группы компаний «Вязьма», крупнейшим из которых являются ОАО «Вяземский машиностроительный завод». Номенклатура завода насчитывает более 160 наименований стирального, отжимного, сушильного, гладильного и вспомогательного оборудования. Выпускаемое оборудование успешно конкурирует с зарубежными моделями, при более низкой стоимости. Высокое качество, отлаженная система сбыта и развитая дилерская сеть, комплексное послепродажное и сервисное обслуживание позволили ОАО «ВМЗ» завоевать рынок во многих регионах России и значительной части стран СНГ и постоянно удерживать высокие позиции на рынке спецоборудования.

Промышленность в г. Вязьма

На территории Вяземского района по состоянию на 01.01.2017 зарегистрировано 1642 организация различной формы собственности. Численность работающих в организациях муниципального образования (без субъектов малого предпринимательства) за 2016 год – 17,591 тыс. человек (98,2% к уровню 2015 года).

На 1 января 2017 года уровень безработицы по Вяземскому району составил 0,61 % (к численности экономически активного населения), численность безработных граждан – 257 человек. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности на предприятиях района за 2016 год 17519,8 млн. руб. (101,7% к 2015 году).

Торговля в г. Вязьма

На потребительском рынке Вяземского района сохраняется положительная динамика оборота розничной торговли, общественного питания и объема платных услуг, обусловленная внедрением современных форм торговли с эффективной технологией продаж и формированием современной инфраструктуры услуг. В сфере торговли открываются новые торговые предприятия с прогрессивными формами торговли, такими как самообслуживание, продажа по образцам, предварительным заказам, салонная форма торговли, продажа в кредит, электронная торговля.

По состоянию на 1 января 2017 года на территории Вяземского района функционируют 817 предприятий розничной торговли, из них: 732 магазинов стационарной торговли и 85 магазинов нестационарной торговли. Торговые сети представлены магазинами «Магнит» (ЗАО «Тандер»), «Пятерочка» и «ДИКСИ».

Общая площадь торговых объектов Вяземского района составляет 71 840,9 кв.м. Фактическая обеспеченность площадью торговых объектов Вяземского района составляет 1 249 кв.м на 1 тыс.человек (255,6 % к минимальной обеспеченности).

Оборот розничной торговли на душу населения района составляет 173,4 тыс.рублей.

¹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://www.mgorv.ru/downloads/invest-passport-.pdf>

Одной из сфер экономики, затрагивающих жизненно важные интересы населения, является сфера платных услуг.

Транспорт

Вязьма — узловая железнодорожная станция Смоленского (Белорусского) направления Московской железной дороги. На станции останавливаются все поезда дальнего следования, идущие по Смоленскому ходу. Конечными пунктами проходящих через город поездов являются: Минск, Брест, Могилёв, Гомель, Гродно и Полоцк в Белоруссии; Москва, Смоленск, Архангельск, Новосибирск, Калининград, Санкт-Петербург в России; Варшава, Прага, Париж, Ницца — в Европе.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.

Табл. 7.8

Фотографии объекта оценки



7.2.6. Информация о текущем использовании Объектов оценки

Согласно данным, представленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки объект оценки использовался для производственных целей (пищевое производство).

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

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

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

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

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.»

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;

- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений.

Согласно данным Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельные участки общей площадью 3 770 кв. м с кадастровыми номерами 67:02:0010213:19, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:6 относятся к категории земель «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Для размещения промышленных объектов».

В соответствии с Генеральным планом г. Вязьмы² оцениваемые земельные участки относятся к зоне ПЗ «Производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности».

Учитывая установленные виды разрешенного использования оцениваемых земельных участков, Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является использование участков для строительства на них объектов производственного назначения V класса опасности.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых помещений и их технического состояния.

Таблица 7.1

Варианты использования помещений

Варианты использования	Офисное	Торговое	Производственно-складское	Гостиничное
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	+	-
Ремонт	-	-	-	-
Реконструкция	+	+	-	+
Снос и новое строительство	-	-	-	+

² Источник информации: <http://www.mgorv.ru/index.php?go=Pages&in=view&id=3569>

Анализ вариантов использования помещений

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	Производственно-складское	Гостиничное
Юридическая допустимость	-	-	+	-
Экономическая целесообразность	Требуются затраты на ремонт, перепланировку и переоборудование помещений	Требуются затраты на ремонт, перепланировку и переоборудование помещений	+	Требуются затраты на ремонт, перепланировку и переоборудование помещений
Физическая возможность	+	+	+	+
Эффективность изменений (стоимость объекта)	Увеличится	Увеличится	Не изменится	Увеличится
Вывод о наиболее эффективном использовании	-	-	Наиболее эффективное использование	-

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования существующих улучшений является вариант использования в качестве объектов производственного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование в качестве производственного комплекса для пищевого производства.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки³

Картина деловой активности. Апрель 2018 года

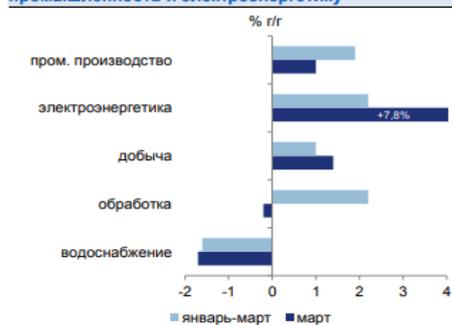
По оценке Минэкономразвития России, в марте прирост ВВП составил 0,7 % г/г (по уточненной оценке, в январе – 1,4 % г/г, в феврале – 1,3 % г/г, в целом за 1 кв18 – 1,1 % г/г) 1. Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства, который в марте составил -9,7 % г/г (вклад в прирост ВВП оценивается на уровне -0,3 п.п.) после околонулевой динамики в январе-феврале. Кроме того, по оценке, также значимый отрицательный вклад в марте внесла оптовая и розничная торговля (-0,2 п.п.). Вклад промышленных видов деятельности остался на уровне 0,4 п.п. Совокупный вклад других базовых² видов деятельности оценивается на уровне 0,4 п.п. Существенный положительный вклад, как и месяцем ранее, продолжает вносить сектор услуг.

Рис. 1. Рост ВВП в марте несколько замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Холодная погода поддержала добывающую промышленность и электроэнергетику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

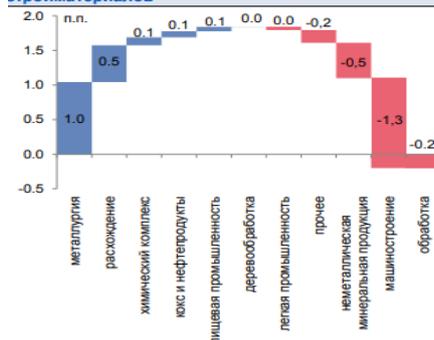
В марте темп роста индекса промышленного производства составил 1,0% г/г после 2,2% г/г за январь-февраль. Укрупненные секторы промышленности показали разнонаправленную динамику. Произошло ускорение темпов роста выпуска в добыче полезных ископаемых и электроэнергетике, в то время как объем производства в обрабатывающей промышленности показал небольшое снижение (-0,2 % г/г). Добыча полезных ископаемых в марте ускорила рост до 1,4% г/г после роста на 0,3% г/г в феврале. Такая динамика обусловлена, в первую очередь, ростом добычи природного газа, который составил 22,0 % г/г в марте после 8,4 % г/г в предыдущем месяце, что связано с холодной погодой как в России, так и в основных европейских странах-импортерах. Температурный фактор оказал положительное влияние и на производство электроэнергии (+7,8 % г/г в марте после -0,3 % г/г в январе-феврале). Одновременно в условиях ответственного выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ добыча нефти снизилась на 1,3 % г/г в марте после снижения на 1,7 % г/г месяцем ранее. В то время как добыча полезных ископаемых является практически непрерывным производством, на динамику обрабатывающей промышленности оказал влияние календарный фактор. С исключением календарного фактора, темп роста обрабатывающей промышленности оценивается на уровне 1,1-1,3 % г/г (в марте текущего года было на 2 рабочих дня меньше, чем в прошлом году). Медианный темп роста (с исключением календарного фактора) в обрабатывающей промышленности составил 1,6 % г/г в марте после 0,2 % г/г в феврале.

В разрезе видов деятельности наибольший положительный вклад в динамику промышленного производства внес металлургический комплекс. При этом темп роста

³ Источник информации: данные Минэкономразвития РФ, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb/18041.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb>

выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (ставшему основной причиной спада в промышленности в 4кв17) составил 12,2 % г/г в марте после -0,8 % г/г в феврале. Устойчивый положительный рост продолжают демонстрировать химический комплекс и пищевая промышленность. Основной отрицательный вклад в марте внесли отрасли машиностроительного комплекса («производство компьютеров, электронных и оптических изделий», «производство электрического оборудования», «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки», «производство прочих транспортных средств и оборудования»). Кроме того, значимый отрицательный вклад внес спад в производстве прочей неметаллической продукции (на 11,6 % г/г после роста на 1,5 % г/г в январе-феврале), основную долю в котором составляют строительные материалы, что в целом согласуется со спадом в строительном секторе, зафиксированным в марте.

Рис. 3. В марте отрицательная динамика сосредоточена в машиностроении и производстве стройматериалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Табл. 8.1

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	0,7	1,3	1,4	1,5	1,2	0,6	0,1	1,9	2,3	0,8	-0,2
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-9,7	-0,2	0,2	4,4	6,4	1,3	-1,1	2,2	5,0	1,4	-0,2
Розничная торговля	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	3,3	3,1	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	-2,3	0,7	0,3	5,7	8,0	6,3	8,3	6,4	6,7	1,3	3,1
Грузооборот транспорта	6,7	1,9	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,0	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,1	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,1	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	1,5	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	-0,2	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	0,4	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	-3,2	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	0,1	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	1,1	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,6	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	5,0	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	-7,5	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	-3,3	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,8	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,7	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: данные Минэкономразвития РФ, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb/18041.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb>

8.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

8.1.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4

Согласно анализу НЭИ наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование – для пищевого производства.

Таким образом, объект оценки относится к сегменту рынка объектов производственного назначения для пищевого производства.

Далее приведен анализ рынка коммерческой недвижимости и земельных участков в г. Вязьме.

8.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Вязьме ⁴

Анализ производственно-складской недвижимости в России по итогам 2017 года

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в России составил около 23 млн. кв. м, из которых 58%, или 13,4 млн. кв. м, расположены в Московском регионе, 14%, или 3,2 млн. кв. м, – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 28%, или 6,4 млн м2, – в регионах России.

За 2017 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было введено в эксплуатацию около 350 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 27,7% превышает показатель ввода за 2016 г. Наибольший объем складских площадей был введен в Екатеринбурге – около 61 тыс. кв. м и во Владивостоке – около 50 тыс. кв. м . 87% (304 тыс. кв. м) от общего объема введенных в 2017 г.

Объектов было построено для конечного использования как в формате built-to-suit, так и с привлечением генерального подрядчика, остальные 13% (46 тыс. кв. м) были построены спекулятивно.

Крупнейшими спекулятивными проектами, введенными в эксплуатацию в 2017 г., стали фаза 2 складского комплекса Dockland в Туле площадью около 21 тыс. кв. м и очередь 4 в производственно-логистическом комплексе «Авиаполис Янковский» во Владивостоке площадью около 25 тыс. кв. м. Одними из крупнейших объектов, построенных для конечного пользователя в 2017 г., стали распределительные центры федеральных розничных сетей X5 Retail Group в Екатеринбурге и «Ашан» в Самаре площадью около 35 тыс. кв. м каждый, распределительные центры федеральной розничной сети «Магнит» в Мурманске и в Кирове площадью около 33 тыс. кв. м каждый.

Следует отметить, что, несмотря на увеличение спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России, девелоперы не анонсируют выход на рынок крупных спекулятивных проектов, а подписывают договоры на строительство складов в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Вязьма на май 2018 года

Согласно данным портала Росреестр в период с 01.01.2017 года до мая 2018 года не было зарегистрировано сделок по продаже коммерческой недвижимости и земельных участков для размещения коммерческой недвижимости (были зарегистрированы сделки по продаже жилой недвижимости (квартиры, индивидуальные жилые дома) и земельных участков для индивидуального жилищного строительства).

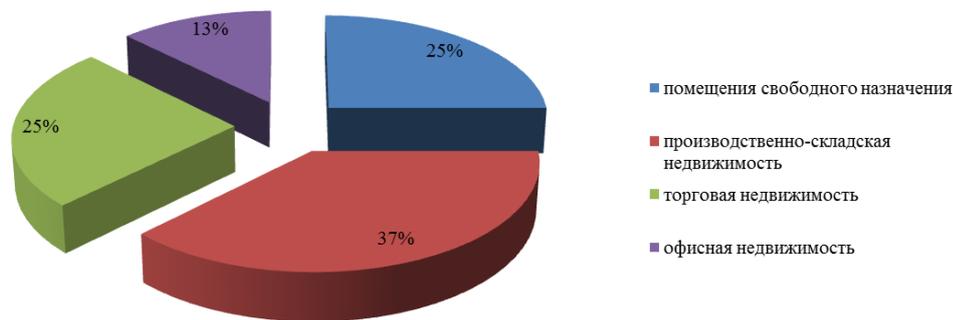
Оценщиком были проанализированы предложения по продаже коммерческой недвижимости и земельных участков для размещения коммерческой недвижимости в г. Вязьме в мае 2018 года.

Распределение совокупного предложения по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости города Вязьма по типу недвижимости, в период с января по май 2018 года, выглядит следующим образом:

⁴ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/856/documents/ru/-2017-5299.pdf>, https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn, <https://ruads.org/>

Рис. 8.1

Структура предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости в г. Вязьме

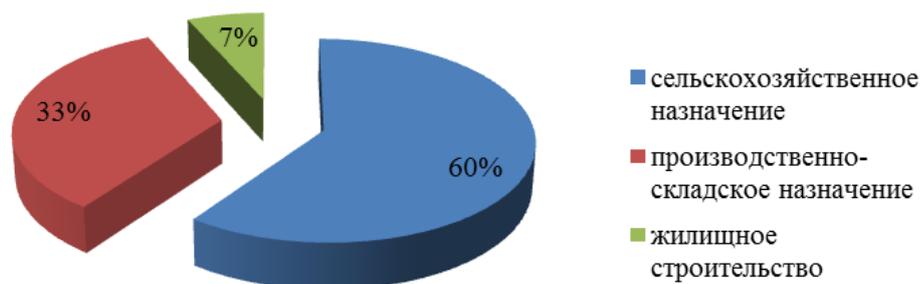


Источник информации: анализ Оценщика, по данным сайта <https://ruads.org/>

Таким образом, в мае 2018 года наибольшая доля предложений на рынке коммерческой недвижимости в г. Вязьме приходилась на помещения производственно-складского назначения, наименьшая доля – на помещения административного назначения.

Рис. 8.2

Структура предложений по продаже земельных участков в г. Вязьме



Источник информации: анализ Оценщика, по данным сайта <https://ruads.org/>

Таким образом, в мае 2018 года наибольшая доля предложений на рынке земельных участков в г. Вязьме приходилась на земельные участки сельскохозяйственного назначения, наименьшая доля – на участки для жилищного строительства.

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

В таблицах ниже представлен анализ цен предложений по продаже и аренде производственно-складской недвижимости в г. Вязьме на дату оценки.

Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в г. Вязьме

№ п/п	Ссылка	Стоимость, руб.	Адрес	Дата	Описание	Общая площадь помещений, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
1	ugra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1610.30_m_1450138690	5 700 000	Смоленская область, Вязьма, улица Будущего, 27	Март 2018	С аукциона реализуется имущество Волкова Романа Викторовича (ИНН 672201650941): 1. Здание мастерской, общей площадью 1 477,6 кв. м. Помещение находится в хорошем состоянии, это отличное решение для организации торгового предприятия или небольшого офиса. Необходимые магазины находятся в транспортной доступности, неподалеку есть остановки общественного транспорта. 2. Часть здания котельной, общей площадью 132,7 кв. м.; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 52.92 соток. Ожидаются торги. Если вас заинтересовала покупка данного объекта, вы можете предложить свою цену или позвонить персональному менеджеру, для более подробной консультации. Код: МСБ-15	1610,3	3 540
2	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_1480005025	4 500 000	Смоленская область, Вязьма, ул Сычевское шоссе, 54	Февраль 2018	Продается база 2500 кв.м. на земельном участке, земли населенных пунктов для коммунально-складских и производственных предприятий IV класса вредности различного профиля, площадь земельного 1.9 га в собственности.	2 500	1 800
3	https://vyazma.gde.ru/c/imuschestvennyy_kompleks_v_vyazme_32050620.html	47 200 000	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д. 22	Май 2018	Продается имущественный комплекс, расположенный по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д. 22. В состав имущественного комплекса входят: - Здание красного уголка 257,4 кв.м (67:02:0010224:682) - Здание кладовой 383,9 кв.м. (67:02:0010224:684) - Административное здание 745,6 кв.м. (67:02:0010224:679) - Здание кладовой 85,3 кв.м. (67:02:0010224:681) - Здание растворного узла 469 кв.м. (67:02:0010224:686) - Здание проходной 43,9 кв.м. (67:02:0010224:429) - Здание цеха лесопильного 2 457,10 кв.м. (67:02:0010224:678) - Подкрановый путь протяженностью: 78,5 м (67:02:0010224:606) - Здание гаража 1 145,10 кв.м. (67:02:0010224:683) - Путь подъездной железнодорожный широкой колеи протяженностью 128 м (67:02:0010224:607) - Ограждение протяженностью 583 м (67:02:0010224:604) - Здание цеха ремонтно-механического 624 кв.м. (67:02:0010224:680) - Здание цеха кузнечно-прессового 87,8 кв.м. (67:02:0010224:685) Имущество расположено на двух земельных участках площадью 2 430 кв.м. (кад. номер: 67:02:0010224: 9) и 19 416 кв.м. (кад. номер: 67:02:0010224:8)	6252,2	7 549

№ п/п	Ссылка	Стоимость, руб.	Адрес	Дата	Описание	Общая площадь помещений, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
4	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/156551815/	50 000 000	Смоленская область, Вязьма, ул. 1-я Бозня	Май 2018	Продается в городе Вязьма Смоленской области производственное здание и административный корпус площадью 11263,7 кв м , складские помещения, подъездные железнодорожные и автомобильные пути, металлообрабатывающее и сварочное оборудование, мостовой и козловые краны. Производственная часть здания имеет следующие оборудованные отделения: токарное, малярное, сварочное, подготовки производства, слесарно-механические мастерские, гаражи. Перечень имеющегося оборудования: станки токарные, станки фрезерные, вертикально-сверлильные, радиально-сверлильные, фрезерно-строгальные, гильотинные ножи, пресс , листогибочный пресс, молот кузнечный, сварочные аппараты, комбинированные ножи, компрессор. На территории находится отдельно стоящее складское помещение, которое в настоящее время используется как столярный цех. Тип застройки - производственно-складской. Территория спланирована, огорожена забором из ж/б панелей, заасфальтированные проезды и площадки. Тип здания - панельное и кирпичное. Местоположение - крупная промзона города рядом с основными магистралями.(Р-132, ул. Московская). Площадь земельного участка - 34929 кв м. Категория земель - земли населенных пунктов. Общее состояние здания подходит для любого вида деятельности. Месторасположение 220 км от МКАД. Земля и все строения в собственности. Продажа от собственников (акционеров) предприятия. Дополнительную информацию по запросу вышлем на электронную почту.	11263,7	4 439
5	https://ruads.org/vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_662.5_m_157_3662152	4 462 152	Смоленская область, Вязьма, Сычевское шоссе, 67	Май 2018	Нежилое одноэтажное складское здание, общей площадью 662,5 кв.м., в комплексе с земельным участком площадью 2242 кв.м. Склад холодный. Состояние хорошее. На данный момент здание не используется. Из коммуникаций имеется только электроснабжение. Вся территория огорожена забором. Есть небольшая площадка для транспорта.	662,5	6 735

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, цена предложения по продаже производственно-складской недвижимости в г. Вязьме находится в диапазоне от 1 800 до 7 549 руб./кв. м.

Предложения по аренде производственно-складской недвижимости в г. Вязьме

№ п/п	Ссылка	Адрес	Дата	Описание	Общая площадь помещений, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год
1	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/zavod_v_arendu_1511683255	Смоленская область, Вязьма, Песочная	Май 2018	Ангары и открытая площадь для любых целей на территории завода. Надежная охрана. Цена от 40 руб за 1м	-	От 40
2	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600m_1428290261	Смоленская область, Вязьма	Апрель 2018	Сдам помещение свободного назначения площадью более 600 м2. Высота около 6 м. Помещение сухое, есть электричество. По необходимости возможно провести отопление, водоснабжение. Канализация есть. Пол бетонный, крыша новая. Находится менее, чем в 1 км от автодороги М1 Москва-Минск. Подъезд транспорта любого размера. Территория охраняется (круглосуточная охрана, видеонаблюдение). Есть возможность обустроить офисы. Есть смотровая яма для автомобилей. Также есть помещение 60 м2 (отдельный вход). Есть большой отапливаемый бокс для ремонта автомобилей с мастерской, высокие ворота. Все цены строго по договоренности. Очень выгодные условия аренды. Есть большие открытые площадки. Территория покрыта дорожными плитами.	600	1 200
3	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_460m_1506692825	Смоленская область, Вязьма, ул. 25 октября, д. 53	Март 2018	Сдам в аренду производственное помещение. Высокие потолки, кран балка, газовое отопление. Имеются офисные помещения. Удобный подъезд. Можно частями. 150 руб за кв.м. Возможна продажа.	460	1 565
4	https://realty.yandex.ru/offer/1871123601959819175/	Смоленская область, г. Вязьма, 2-я Бозня ул., стр 61	Май 2018	Склад в аренду 3000 метров. Производственный комплекс "Ресурс". Расположен в Смоленской области, трасса М1. На площадке располагается более 40 зданий производственного, административного, складского и вспомогательного назначения. Общая площадь помещений составляет более 115 тыс. кв. м. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость.	3 000	1 800

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, цена предложения по аренде производственно-складской недвижимости в г. Вязьме находится в диапазоне от 40 до 1 800 руб./кв. м/год.

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Условия продажи (предложения)

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 301, 302, табл. 187, среднее значение скидки на торг при продаже объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляет 18,2%, при сдаче в аренду – 15,7%.

Табл. 8.4

Корректировки на уторгование для производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода*, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 320, табл. 212, среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составляет 17,3%.

Табл. 8.5

Корректировки на уторгование для земельных участков

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

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации*, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Функциональное назначение

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 244, 245, табл. 138, отношение удельной стоимости (ставки аренды) объекта под пищевое производство к удельной цене (ставке аренды) подобного универсального производственно-складского объекта составляет от 1,13 до 1,31.

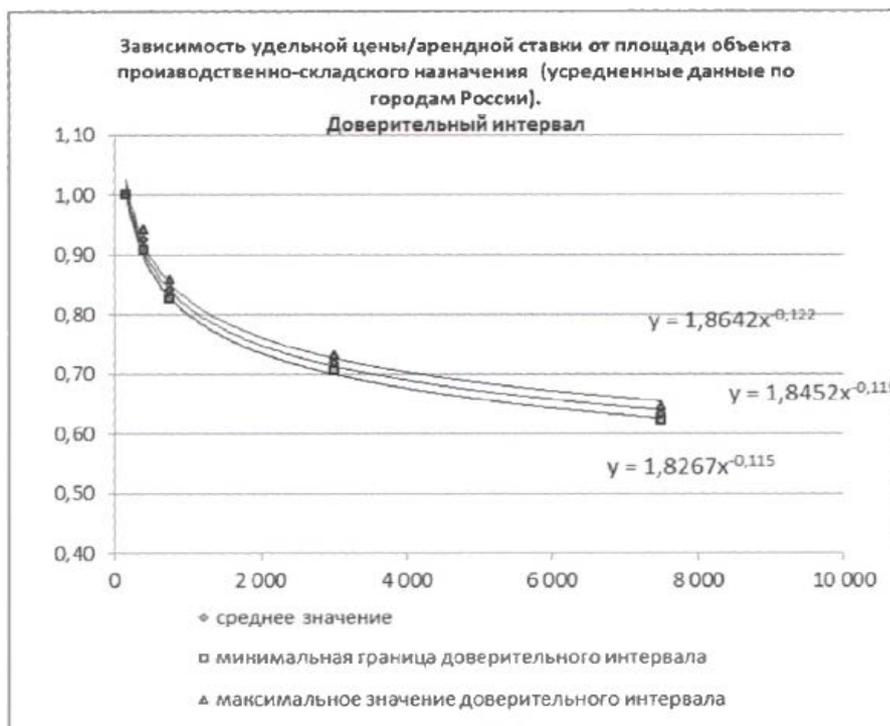
Корректировки на функциональное назначение для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 184, рис. 59.

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимостиРис. 59¹⁹

Таким образом, зависимость удельной стоимости производственно-складской недвижимости от площади выражается формулой:

$$y = 1,8452 * x^{-0,119}$$

где y – показатель удельной стоимости производственно-складской недвижимости;

x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на материал стен для производственно-складской недвижимости

Корректировка на материал стен для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 203, таблица 95.

Табл. 8.7

Корректировки на материал стен для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на техническое состояние для производственно-складской недвижимости

Корректировка на техническое состояние для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 227, таблица 124.

Табл. 8.8

Корректировки на техническое состояние для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на наличие отопления для производственно-складской недвижимости

Корректировка на наличие отопления для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 198, таблица 87.

Табл. 8.9

Корректировки на наличие отопления для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости

Корректировка на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 160, таблица 64.

Табл. 8.10

Корректировки на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Статус населенного пункта

Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 64, табл. 14.

Табл. 8.11

Территориальные коэффициенты

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 196, рис. 71.

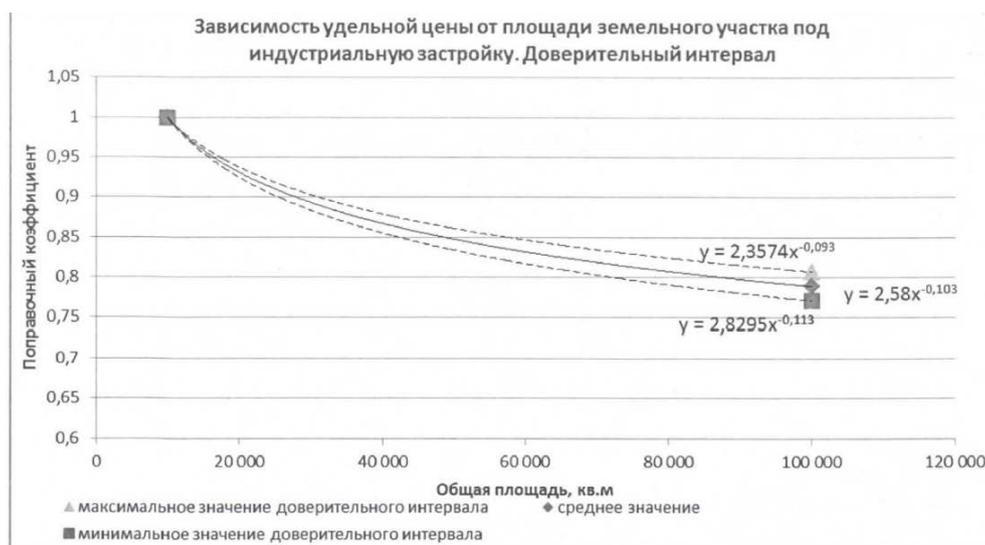


Рис. 71

Таким образом, зависимость удельной стоимости земельных участков под объекты промышленную застройку от площади выражается формулой:

$$y = 2,58 * x^{-0,103}$$

где y – показатель удельной стоимости земельного участка под промышленную застройку;
 x – площадь объекта, кв. м.

Расположение относительно транспортной магистрали

Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали для земельного участка рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 135, табл. 70.

Табл. 8.12

Корректирующие коэффициенты для земельного участка на расположение относительно транспортной магистрали

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

Состав и наличие коммуникаций на земельном участке

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 224, табл. 138.

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций на земельном участке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

Процент недозагрузка

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 51, табл. 16, среднее значение доли вакантных площадей для объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляет 20,8%.

Табл. 8.14

Процент недозагрузка для различных типов производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

Источник информации: Справочник недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г.

Ставки капитализации

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 51, табл. 16, ставки капитализации для объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляют от 11,2% до 13,8%.

Ставки капитализации для различных типов производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,0% 13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	11,3% 13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	11,2% 13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,5% 13,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,5% 13,9%

Источник информации: Справочник недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г.

Операционные расходы

В таблице ниже приведены данные об операционных расходах для различных типов производственно-складской недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 73, табл. 30.

Операционные расходы для различных типов производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2% 16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3% 17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3% 18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8% 16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2% 16,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости г. Вязьмы Оценщиком был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка не развит, на рынке представлено маленькое количество предложений по продаже и аренде подобных объектов. Согласно анализу не было выявлено предложений по продаже объектов, предназначенных для пищевого производства.
- Согласно данным портала Росреестр (https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn) в период с 01.01.2017 года до мая 2018 года не было зарегистрировано сделок по продаже коммерческой недвижимости и земельных участков для размещения коммерческой недвижимости (были зарегистрированы сделки по продаже жилой недвижимости (квартиры, индивидуальные жилые дома) и земельных участков для индивидуального жилищного строительства).
- Согласно проведенному анализу стоимость производственно-складской недвижимости в г. Вязьме находится в диапазоне от 1 800 до 7 549 руб./кв. м, ставки аренды производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 40 до 1 800 руб./кв. м/год.
- Основными ценообразующими параметрами для производственно-складской недвижимости в г. Вязьме являются общая площадь улучшений, внутреннее состояние, наличие коммуникаций.
- В мае 2018 года наибольшая доля предложений на рынке коммерческой недвижимости в г. Вязьме приходилась на помещения производственно-складского назначения, наименьшая доля – на помещения административного назначения.
- Наибольшая доля предложений на рынке земельных участков в г. Вязьме приходилась на земельные участки сельскохозяйственного назначения, наименьшая доля – на участки для жилищного строительства.

8.7. Вывод о степени ликвидности объекта оценки

Степень ликвидности влияет на срок поиска покупателей и арендаторов и, в конечном итоге, на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- развитость рынка оцениваемого объекта и востребованность оцениваемого объекта недвижимости на данном рынке;
- характеристики объекта оценки, соответствующие ценообразующим параметрам (см. Раздел 8.4 Отчета);
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов.

Ликвидность объектов, в первую очередь, зависит от развитости рынка и востребованности исследуемого объекта на этом рынке.

Объект оценки относится к сегменту рынка производственно-складской недвижимости (пищевое производство). В соответствии с приведенным анализом рынка коммерческой недвижимости в г. Вязьме, Оценщиком было выявлено, что данный сегмент рынка не развит, предложений по продаже объектов для пищевого производства не было выявлено. Таким образом, по данному критерию объект оценки можно отнести к низколиквидным объектам.

Показателем ликвидности производственно-складской недвижимости также являются экономические и физические характеристики объекта. По данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком, выявлено, что объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, по состоянию на дату оценки находится в эксплуатации, объект

обеспечен всеми необходимыми коммуникациями, имеется асфальтированный подъезд. На основании этого Оценщик сделал вывод о том, что по данному критерию объект оценки можно отнести к среднеликвидным объектам.

К низколиквидным объектам относятся те, на которые не оформлены правоудостоверяющие документы. Отсутствие таких документов несет для покупателей дополнительные риски. По данным Заказчика на объект оценки все правоудостоверяющие документы оформлены.

Таким образом, учитывая данные, приведенные выше, а также с учетом анализа сроков экспозиции объектов-аналогов объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к среднеликвидным объектам и средний срок экспозиции на рынке данного объекта недвижимости составит 6-12 месяцев.

Вывод: на основании проведенного анализа Оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемый земельный участок относится к среднеликвидным объектам недвижимого имущества.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При определении рыночной стоимости⁵ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме 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.

Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

⁵ Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным

признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14 В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

«... б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 13, п. 14, п. 15 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход согласно п. 18, п. 19 и п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание.»

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства...»

Затратный подход согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- *определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;*
- *расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*
- *определение прибыли предпринимателя;*
- *определение износа и устареваний;*
- *определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;*
- *определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;*

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- *данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;*
- *данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;*
- *сметных расчетов;*
- *информации о рыночных ценах на строительные материалы;*
- *других данных;*

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Методы оценки

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. Как правило, при оценке рыночной стоимости права собственности на земельные участки используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Доходный подход

9.2.1.1. Описание применения доходного подхода

Доходный подход, согласно п. 13, п. 14, п. 15 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

9.2.1.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

При определении стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода существуют 2 общепринятых метода:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект недвижимости с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

В рамках настоящего отчета расчет стоимости объекта оценки производился методом прямой капитализации.

9.2.1.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Основная формула расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

$$\text{стоимость} = \frac{\text{чистый_операционный_доход}}{\text{коэффициент капитализации}}$$

Последовательность определения чистого операционного дохода:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Определение потенциального валового дохода

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается последующей формуле:

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Учитывая объемно-планировочные решения оцениваемого объекта, Оценщик принял арендопригодную площадь равной общей площади объекта оценки.

Таким образом, арендопригодная площадь для объекта оценки составила 2 904,3 кв. м.

Определение среднерыночной ставки аренды

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации по аренде производственно-складской недвижимости Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁶.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если

⁶ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды 1 кв. м/год общей площади помещений объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Функциональное назначение Наличие ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес Расположение относительно транспортной магистрали Транспортная доступность
Физические характеристики объекта	Материал стен Внутренняя отделка Общая площадь, кв. м Состав и наличие коммуникаций Наличие ж/д ветки

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов и расчет ставки аренды для объекта оценки представлены ниже.

Объекты-аналоги

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав передаваемых прав на объект	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)		Апрель 2018	Март 2018	Май 2018	Май 2018
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Смоленская область, г. Вязьма	Смоленская область, г. Вязьма, ул. 25 октября, д. 53	Смоленская область, г. Вязьма, Юбилейная улица	Смоленская область, г. Вязьма, 2-я Бозня ул., стр 61
	Расположение относительно транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали
	Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд
Физические характеристики	Материал стен	Железобетон, кирпич	Сендвич-панели	Железобетон, кирпич	Железобетон
	Внутренняя отделка	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
	Общая площадь, кв. м	600,0	460,0	450,0	3000,0
Стоимостные характеристики	Состав и наличие коммуникаций	Электроснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	1 200	1 565	1 467	1 800
	Коммунальные платежи (% или руб./кв. м/год)	Не включены 0,0%	Не включены 0,0%	Не включены 0,0%	Не включены 0,0%
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)	1 200	1 565	1 467	1 800
Источники информации	Ссылка на источник	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_1428290261 https://ruads.org/	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlennoe_meschenie_460_m_1506692825 https://ruads.org/	https://www.avito.ru/vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_450_m_1356624619	https://realty.yandex.ru/offer/1871123601959819175/
	Наименование компании и/или ФИО лица, предоставившего информацию	Дмитрий	Эдуард	Александр	ILM агентство
	Средства связи	8-905-695-18-66	8-960-587-39-07	8-495-785-81-15	8-495-637-85-16

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Состав передаваемых прав на объект

Функциональное назначение

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 244, 245, табл. 138, отношение удельной стоимости (ставки аренды) объекта под пищевое производство к удельной цене (ставке аренды) подобного универсального производственно-складского объекта составляет от 1,13 до 1,31.

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Вязьмы Оценщиком был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка не развит, на рынке представлено маленькое количество предложений по продаже и аренде подобных объектов. Согласно анализу не было выявлено предложений по продаже объектов, предназначенных для пищевого производства.

Таким образом, Оценщик внесен к ставкам аренды всех объектов-аналогов корректировку в размере минимального значения указанного диапазона – **13,0%**.

Наличие ограничений и обременений

Согласно принятым допущениям, расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета производится без учета обременений (ограничений).

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 301, 302, табл. 187, среднее значение скидки на торг при сдаче в аренду объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляет **15,7%**.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости Оценщиком не было выявлено существенных изменений в период с марта 2018 года по май 2018 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не вносилась.

Анализ характеристик местоположения объекта

Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на транспортную доступность

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик

Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 203, таблица 95.

Корректировки на материал стен для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, к ставке аренды объекта-аналога № 2 была внесена корректировка в размере **28,2%** (1/0,78-1).

Корректировка на техническое состояние для производственно-складской недвижимости

Корректировка на техническое состояние для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 227, таблица 124.

Корректировки на техническое состояние для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, к ставкам аренды объектов-аналогов № 1 и № 3 была внесена корректировка в размере **22,0%**.

Корректировка на общую площадь зданий/сооружений

Согласно тенденции, сложившейся на рынке производственно-складской недвижимости, наиболее выгодным является сдача в аренду помещений частями.

Согласно проведенному анализу Оценщиком было выявлено, что помещения объекта оценки могут сдаваться в аренду частями (блоками). Таким образом, корректировка на общую площадь не вносилась.

Корректировка на состав и наличие коммуникаций (наличие отопления)

Корректировка на наличие отопления для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 198, таблица 87.

Табл. 9.5

Корректировки на наличие отопления для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно проведенному анализу рынка производственно-складской недвижимости в г. Вязьме Оценщиком было выявлено, что наличие отопления имеет низкое влияние на стоимость подобной недвижимости.

Таким образом, к ставке аренды объекта-аналога № 1 была внесена корректировка в размере **20,5%** (1/0,83 (верхнее значение диапазона) -1).

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной ставки аренды

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения единицы сравнения, с учетом НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	1 200,00	1 565,22	1 466,67	1 800,00
Состав передаваемых прав на объект	Функциональное назначение	Производственно-складское (пищевое производство)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Корректировка	[%]	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
Корректировка	[%]	-	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 356,00	1 768,70	1 657,33	2 034,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют				
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 356,00	1 768,70	1 657,33	2 034,00
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 143,11	1 491,01	1 397,13	1 714,66
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2018	Апрель 2018	Март 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 143,11	1 491,01	1 397,13	1 714,66
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали				
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированный подъезд				
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 143,11	1 491,01	1 397,13	1 714,66
Физические характеристики	Материал стен	Кирпич	Железобетон, кирпич	Сендвич-панели	Железобетон, кирпич	Железобетон
	Корректировка	[%]	0,0%	28,2%	0,0%	0,0%
	Техническое состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
	Корректировка	[%]	22,0%	0,0%	22,0%	0,0%
	Общая площадь, кв. м	2 904,30	600,0	460,0	450,0	3 000,0
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Состав и наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	[%]	20,5%	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	47,0%	28,2%	22,0%	0,0%
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 680,23	1 911,55	1 704,50	1 714,66
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	1 680,23	1 911,55	1 704,50	1 714,66
Общая валовая коррекция	-	-	4	3	3	2
Весовой коэффициент	-	-	0,2222	0,2500	0,2500	0,2778
Среднерыночная арендная ставка (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]			1 754		

Источник информации: расчет Оценщика

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определение потерь от недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 51, табл. 16, среднее значение доли вакантных площадей для объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляет 20,8%.

Табл. 9.7

Процент недозагрузка для различных типов производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8% 23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8% 22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6% 22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1% 27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0% 21,0%

Источник информации: Справочник недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

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

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные

расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Размер операционных расходов был определен согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 73, табл. 30.

Табл. 9.8

Операционные расходы для различных типов производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		14,2%	16,5%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

Таким образом, среднее значение операционных расходов для объектов для пищевого производства составляют 16,9% от ПВД.

Определение ставки капитализации

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

В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 51, табл. 16, ставки капитализации для объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляют от 11,2% до 13,8%.

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Вязьмы Оценщиком был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка не развит, на рынке представлено небольшое количество предложений по продаже и аренде подобных объектов. Согласно анализу не было выявлено предложений по продаже объектов, предназначенных для пищевого производства. Таким образом, значение коэффициента капитализации было принято равным максимальному значению указанного диапазона – 13,8%.

Ниже в таблице приведены результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Общая площадь помещений	кв. м	2 904,30
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	2 904,30
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м/год	1 754
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3) (с учетом НДС)	руб./год	5 093 251
5	Коэффициент недозагрузки	%	20,8%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5) (с учетом НДС)	руб./год	1 059 396
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6) (с учетом НДС)	руб./год	4 033 854
8	Операционные затраты (с учетом НДС)	руб./кв. м/год	16,9%
9	Операционные затраты (с учетом НДС)	руб./год	860 759
10	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб./год	3 173 095
11	Ставка капитализации	%	13,80%
12	Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.10/Гр.11) (с учетом НДС)	руб.	22 993 443
13	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	22 993 443

Источник информации: расчет Оценщика

9.2.2. Сравнительный подход**9.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке**

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14 В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

«... б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

9.2.2.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁷.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.2.2.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 9.10

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости Вид права на земельный участок Наличие ограничений и обременений Функциональное назначение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес Расположение относительно транспортной магистрали Транспортная доступность
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости Техническое состояние

⁷ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
	Общая площадь помещений, кв. м
	Материал стен
	Состав и наличие коммуникаций
	Наличие ж/д ветки

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов для объекта оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 9.11

Описание объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)		Май 2018	Май 2018	Май 2018
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д. 22	Смоленская область, Вязьма, ул. 1-я Бозня	Смоленская область, Вязьма, Сычевское шоссе, 67
	Расположение относительно транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали
	Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд
	Тип объекта недвижимости	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
Физические характеристики	Техническое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
	Общая площадь помещений, кв. м	6 252,2	11 263,70	662,50
	Материал стен	Железобетон, кирпич	Железобетон, кирпич	Металл
	Состав и наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (9 700 кв. м - не отапливаются)	Электроснабжение
	Наличие ж/д ветки	Есть	Есть	Нет
	Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)		Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	47 200 000	50 000 000	4 462 152
	Цена предложения, руб./кв. м общей площади (с учетом НДС)	7 549	4 439	6 735

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источники информации	Ссылка на источник	https://vyazma.gde.ru/c/imschestvennyy_kompl_eks_v_vyazme_3205062_0.html	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/156551815/	vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_662.5_m_1573662152 https://ruads.org/
	Наименование компании и/или ФИО лица, предоставившего информацию	Наталья	-	Константин
	Средства связи	8-812-334-43-66	8-952-530-65-82	8-800-511-77-15

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Состав передаваемых прав

Вид передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Наличие ограничений и обременений

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Функциональное назначение

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 244, 245, табл. 138, отношение удельной стоимости (ставки аренды) объекта под пищевое производство к удельной цене (ставке аренды) подобного универсального производственно-складского объекта составляет от 1,13 до 1,31.

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Вязьмы Оценщиком был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка не развит, на рынке представлено небольшое количество предложений по продаже и аренде подобных объектов. Согласно анализу не было выявлено предложений по продаже объектов, предназначенных для пищевого производства.

Таким образом, Оценщик внесен к ставкам аренды всех объектов-аналогов корректировку в размере минимального значения указанного диапазона – **13,0%**.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 301, 302, табл. 187, среднее значение скидки на торг при продаже объектов, предназначенных для пищевого производства, на неактивном рынке составляет 18,2%.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на транспортную доступность

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик

Корректировка на тип недвижимости

В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 184, рис. 59.

Рис. 9.1

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости

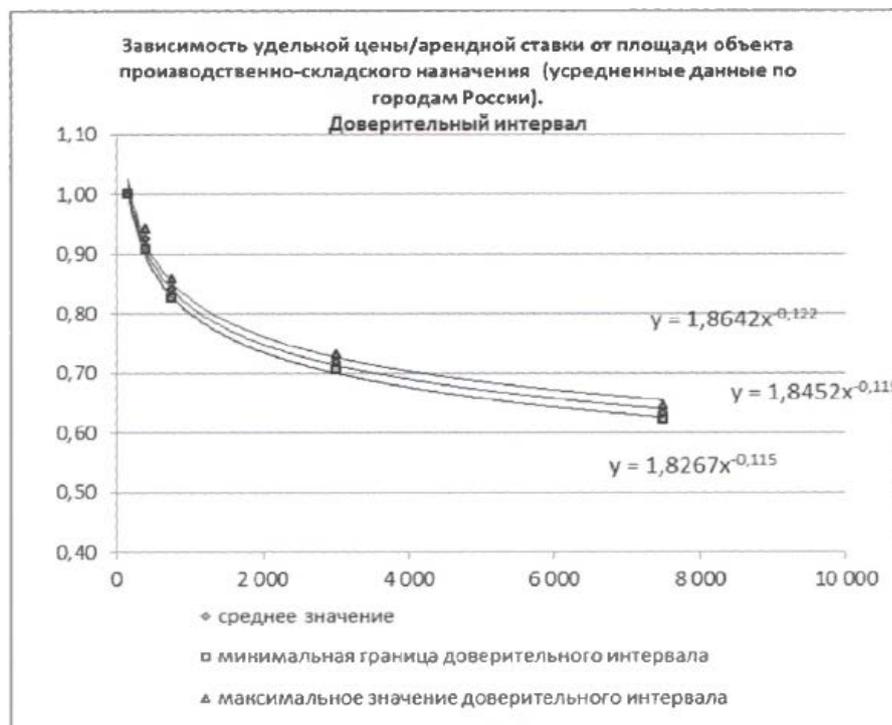


Рис. 59¹⁹

Таким образом, зависимость удельной стоимости производственно-складской недвижимости от площади выражается формулой:

$$y = 1,8452 * x^{-0,119}$$

где y – показатель удельной стоимости производственно-складской недвижимости;

x – площадь объекта, кв. м.

Табл. 9.12

Расчет корректировок на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	2 904,3	6 252,2	11 263,7	662,5
Поправочный коэффициент	0,71	0,65	0,61	0,85
Корректировка	-	9,6%	17,5%	-16,1%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 203, таблица 95.

Табл. 9.13

Корректировки на материал стен для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 3 была внесена корректировка в размере **28,2%** (1/0,78-1).

Корректировка на физическое (техническое) состояние

Корректировка на техническое состояние для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 227, таблица 124.

Корректировки на техническое состояние для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, к стоимости объектов-аналогов № 1 и № 2 была внесена корректировка в размере **23,0%**.

Корректировка на наличие коммуникаций (наличие отопления)

Корректировка на наличие отопления для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 198, таблица 87.

Корректировки на наличие отопления для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно проведенному анализу рынка производственно-складской недвижимости в г. Вязьме Оценщиком было выявлено, что наличие отопления имеет низкое влияние на стоимость подобной недвижимости.

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 1 была внесена корректировка в размере **20,5%** (1/0,83 (верхнее значение диапазона) -1), к стоимости объекта-аналога № 2 – в размере **17,6%**, (1/0,83 (верхнее значение диапазона) -1)*9700/11263,7.

Корректировка на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости

Корректировка на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки на торг. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр. 160, таблица 64.

Табл. 9.16

Корректировки на наличие ж/д ветки для производственно-складской недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Учитывая то, что железнодорожные ветки, входящие в состав объектов-аналогов № 1 и № 2, находятся в удовлетворительном техническом состоянии (данные о проводимых ремонтах отсутствуют), корректировка на наличие ж/д ветки рассчитывалась по нижней границе указанного диапазона. Таким образом, к стоимости объектов-аналогов № 1 и № 2 была внесена корректировка в размере **-7,4%** (1/1,08-1).

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения единицы сравнения, с учетом НДС	[руб./кв. м]	Подлежит определению	7 549,34	4 439,04	6 735,32
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ограничений и обременений	Ипотека	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Функциональное назначение	Производственно-складское (пищевое производство)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Корректировка	[%]	13,0%	13,0%	13,0%
Корректировка	[%]	-	13,0%	13,0%	13,0%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	8 530,8	5 016,1	7 610,9
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	8 530,76	5 016,11	7 610,92
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-18,2%	-18,2%	-18,2%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	6 978,16	4 103,18	6 225,73
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	6 978,16	4 103,18	6 225,73

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали	Располагается на удалении от транспортной магистрали
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	6 978,16	4 103,18	6 225,73
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Общая площадь, кв. м	2 904,30	6 252,2	11 263,7	662,5
	Корректировка	[%]	9,6%	17,5%	-16,1%
	Материал стен	Кирпич	Железобетон, кирпич	Железобетон, кирпич	Металл
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	28,2%
	Техническое состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
	Корректировка	[%]	23,0%	23,0%	0,0%
	Состав и наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (9 700 кв. м - не отапливаются)	Электроснабжение
	Корректировка	[%]	0,0%	17,6%	20,5%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка	[%]	-	-7,4%	-7,4%	0,0%
Корректировка	[%]	-	24,8%	57,4%	29,6%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	8 706,59	6 459,51	8 065,60
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	8 706,59	6 459,51	8 065,60
Общая валовая коррекция	-	-	5	6	5
Весовой коэффициент	-	-	0,3438	0,3125	0,3438

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Средневзвешенная стоимость	[руб./кв. м]	7 784			
Общая площадь объекта оценки	[кв.м]	2 904,30			
Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	22 607 183			

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.3. Затратный подход

9.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

Затратный подход согласно п. 18, п. 19 и п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание.»

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства...».

Затратный подход согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

9.2.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Согласно проведенному анализу рынка земельных участков производственного назначения Московской области Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, аналогичных участку, входящему в состав объекта оценки. Таким образом, стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж.

Учитывая то, что земельные участки, входящие в состав объекта оценки, являются смежными и помещения, входящие в состав объекта оценки, располагаются на всех участках, стоимость земельных участков определялась как стоимость единого участка общей площадью 3 770 кв. м.

Обоснование выбора метода оценки

К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка затрат на воспроизводство базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения затрат на воспроизводство:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной

единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета использовался **метод сравнительной единицы**.

9.2.3.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости земельного участка как условно свободного Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁸.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе

⁸ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 9.18

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на земельный участок Наличие ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Направление транспортной магистрали Расположение относительно транспортной магистрали Удаленность от МКАД Транспортная доступность
Физические характеристики объекта	Общая площадь Состав и наличие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Категория земель Вид разрешенного использования

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов для земельного участка

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
	Ограничения (обременения)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия рынка	Дата предложения	Май 2018	Январь 2018	Май 2018
Местоположение	Адрес	Смоленская область, Вязьма, ул. Чапаева	Смоленская область, Вяземский район, с/п Относосское	Смоленская область, Вязьма, проезд 25 Октября
	Статус населенного пункта	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
	Расположение относительно транспортной магистрали	На удалении от магистралей	Примыкает к магистрали	На удалении от магистралей
	Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	3 500	21 577	600
	Газоснабжение	По границе	По границе	По границе
	Электроснабжение	По границе	По границе	По границе
	Водоснабжение и водоотведение	По границе	По границе	По границе
Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Промышленное назначение	Для строительства комплекса придорожного сервиса	Промышленное назначение
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	6 000 000	25 000 000	1 300 000
	Цена предложения, руб./кв. м	1 714	1 159	2 167
	Средства связи	8-905-162-25-12	8-916-859-08-22	8-919-041-69-42
Источники	Источник информации	vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniy_a_1234591221	vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_2.16_ga_promnaznacheniya_1024655743	https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1225866919
		https://ruads.org/	https://ruads.org/	

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**Состав передаваемых прав****Вид передаваемых прав на земельный участок**

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Наличие ограничений и обременений

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 320, табл. 212, среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составляет 17,3%.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Согласно проведенному анализу рынка Оценщиком было выявлено, что в период с января 2018 года до мая 2018 года на рынке земельных участков в г. Вязьма не было выявлено существенных изменений. Таким образом, корректировка на дату предложения не вносилась.

Анализ характеристик местоположения**Корректировка на статус населенного пункта**

Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 64, табл. 14.

Табл. 9.20

Территориальные коэффициенты

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г.

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 2 была внесена корректировка в размере **43,1%** (0,73/0,51-1).

Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

Корректировка на расположение земельного участка относительно транспортной магистрали рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 136, табл. 71.

Табл. 9.21

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно транспортной магистрали

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 2 была внесена корректировка в размере -20,6% ($1/1,26-1$).

Анализ физических характеристик

Корректировка на общую площадь

Корректировка на площадь земельного участка рассчитывалась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 196, рис. 71.

Таким образом, зависимость удельной стоимости земельных участков под объекты индустриальную застройку от площади выражается формулой:

$$y = 2,58 * x^{-0,103}$$

где у – показатель удельной стоимости земельного участка под индустриальную застройку;
х – площадь объекта, кв. м.

Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 9.22

Корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	3 770	3 500	21 577	600
Показатель зависимости стоимости 1 кв. м от площади	1,105	1,113	0,923	1,335
Корректировка на площадь	-	-0,8%	19,7%	-17,2%

Корректировка на наличие коммуникаций

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр. 224, табл. 138.

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций на земельном участке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Так как у объектов-аналогов коммуникации располагаются по границе, корректировки рассчитывались по нижним границам диапазонов.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ экономических характеристик**Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Согласно проведенному анализу рынка земельных участков промышленного назначения Оценщиком не было выявлено зависимости между стоимостью земельного участка и категорией, наиболее важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Описание корректировки на вид разрешенного использования представлено ниже.

Учитывая то, что все объекты-аналоги могут использоваться для размещения объектов производственного назначения, корректировка не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет стоимости земельного участка как условно свободного

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь	кв. м	3 770	3 500	21 577	600
Цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 714	1 159	2 167
Корректировка на уторгование	[%]	-	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 418	958	1 792
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 418	958	1 792
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 418	958	1 792
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 418	958	1 792
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Май 2018	Май 2018	Январь 2018	Май 2018
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 418	958	1 792
Местоположение	Статус населенного пункта	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
	Корректировка	-	0,0%	43,1%	0,0%
	Расположение относительно транспортной магистрали	На удалении от магистралей	На удалении от магистралей	Примыкает к магистрали	На удалении от магистралей
Корректировка	Корректировка	-	0,0%	-20,6%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	13,6%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная стоимость	[рублей/кв. м]	-	1 418	1 089	1 792
	Общая площадь, кв. м	3 770	3 500	21 577	600
	Корректировка	-	-0,8%	19,7%	-17,2%
Физические характеристики (относительные корректировки)	Газоснабжение	На участке	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	10,0%	10,0%	10,0%
	Электроснабжение	На участке	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	10,0%	10,0%	10,0%
	Водоснабжение и водоотведение	На участке	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	9,0%	9,0%	9,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	30,9%	57,9%	9,1%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 856	1 718	1 956
Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Промышленное назначение	Для строительства комплекса придорожного сервиса	Промышленное назначение
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв. м]	-	1 856	1 718	1 956
Общая валовая коррекция	-	-	5	7	5
Весовой коэффициент	-	-	0,353	0,294	0,353
Средневзвешенная стоимость	[рублей/кв. м]	-		1 851	
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[рублей]	-		6 976 422	

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается): **6 976 422 руб.**

Определение рыночной стоимости улучшений, расположенных на земельном участке

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Сумма затрат на замещение включают прямые и косвенные строительные затраты, а также прибыль предпринимателя.

Прямые строительные затраты

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

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

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

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

Косвенные затраты

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

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

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Прибыль предпринимателя побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Расчет рыночной стоимости улучшений, расположенных на земельном участке

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом⁹.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$C_{\text{ср.ед.}}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ($C_{\text{ср.ед.}}$) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С. А. Табакова, В. М. Дидковский, А. В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);
- С. А. Табакова, В. М. Дидковский, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);
- С. А. Табакова, В. М. Дидковский, А. В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 104, июль 2018 г.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ:

- тип и назначение здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- площадь земельного участка;
- общая площадь и состав площадей комплекса;

⁹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- количество парковочных мест.
- 2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику
- Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:
- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость¹⁰ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для Московской области, руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»¹¹.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times (1 + П_{пр}\%) \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ – Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации;

К₂ – корректирующий коэффициент на различие в климате;

¹⁰Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ

¹¹Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

- K_3 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- K_4 – корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен;
- K_5 – Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;
- K_6 – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;
- K_7 – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;
- $П_{пр} \%$ – прибыль предпринимателя, %;
- V – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (K1)

Так как оцениваемый объект располагается в Московской области, данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Регионально-климатический коэффициент (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K4)

Применялся для устранения различий в строительстве различных конструктивных систем. Влияние данного коэффициента отражено в K5. Таким образом, коэффициент принимается равным 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K5)

Поправка на разницу в объеме (V , куб. м) или площади между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшими параметрами из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) вносится при различной площади/объеме объекта оценки и объекта-аналога.

Табл. 9.25

Корректировка на различие в строительном объеме

$V_0/V_{спр}$	K_0
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,2
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1
1,31-2,00	0,87

Источник информации: Укрупненные показатели стоимости строительства, Справочник оценщика, Ко-Инвест, 2016 г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (K6)

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ. Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе от даты составления справочника к фактическим ценам на дату оценки для рассматриваемого региона.

Коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ был определен Оценщиком согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 102, январь 2018 г. и № 104, июль 2018 г.

$K_6 = 9,731$ (коэффициент изменения цен СМР на август 2018 г.) / $9,586$ (коэффициент изменения цен СМР на декабрь 2016 г.) = $1,015$.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K7)

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$C_o = C_a \times (\phi_o / \phi_a),$$

где

C_o – стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

C_a – стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или сооружения;

φ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или сооружения;

φ_a – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или сооружения.

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб. / куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o) / h_o)$$

где:

C_{пер}, **C_{пол}**, **C_{карк}** удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), полы (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркаса»);

h_a, **h_o** средняя высота этажа соответственно здания аналога и оцениваемого здания, м

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены применяется, если оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = - a \times C_{ст_аналог}, \text{ где}$$

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания,

C_{ст_аналог} – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Оцениваемые объекты: здание сварочного отделения и склад готовой продукции являются пристроенными. В таблице ниже представлен расчет корректировок на отсутствие наружных стены для данных объектов.

Табл. 9.26

Корректировка на отсутствие наружных стен

№ п/п	3	9
Адрес	Д1, д1	А2
Назначение объекта (согласно Техническому паспорту)	Здание сварочного отделения	Склад готовой продукции

Описание аналога	Материально-технические склады неотапливаемые, класс конструктивной системы: КС-1, класс качества: "Эконом"	Материальные склады без рампы, класс конструктивной системы: КС-1, класс качества: "Эконом"
Наименование справочника	Сборник "Складские здания и сооружения", 2016 г.	Сборник "Складские здания и сооружения", 2016 г.
Страница в справочнике	175	175
Код аналога	Код. СЗ.19.000.0001	Код. СЗ.19.000.0006
2. Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
1. Справочный показатель, руб. (без учета НДС)	3 903	3 192
Ед. изм.	куб. м	куб. м
Доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания	0,3485	0,4355
Справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей, руб./куб. м	858,71	505,9
Корректировка на высоту этажа (относительная)	-7,67%	-6,90%

Источник информации: расчет Оценщика

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя ($P_{пр}\%$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹². В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Исполнителя под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя – плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

На основании анализа определений «прибыли предпринимателя», опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующему выводу: прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя для оцениваемого объекта недвижимости была определена Оценщиком на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №21, 2017, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». – Москва, 2017 г.: прибыль предпринимателя при строительстве производственно-складской недвижимости в Московской области на удалении 30-60 км от МКАД составляет **16%**.

¹² Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

Определение совокупного износа оцениваемого объекта недвижимости

На дату оценки сумма затрат на замещение зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина — потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолировано. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ,
- функциональное устаревание,
- внешнее (экономическое) устаревание.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{функ.устар.}}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{экон.устар.}}$ – экономическое (внешнее) устаревание, %.

Определение физического износа

Физический износ объектов недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки определен в Разделе 7.2.4 Отчета.

Определение функционального устаревания оцениваемого объекта

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал наличие функционального износа у недвижимого имущества.

Объект недвижимости соответствует требованиям рынка для данного типа недвижимости. Величина функционального износа составит 0 %. Полученное значение функционального износа будет учтено в расчете совокупного износа.

Определение внешнего устаревания оцениваемого объекта

Внешнее устаревание потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

В рамках данного Отчета можно сделать вывод о том, что внешний износ объекта оценки равен 0.

Таким образом, совокупный износ объекта оценки будет равен его физическому износу.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$Сзп = ЗЗ (ЗВ) - СИ,$$

где:

Сзп – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (затраты на воспроизводство);

СИ – совокупный износ зданий и сооружений.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Табл. 9.27

Итоговый расчет затрат на воспроизводство улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке

№ п/п	Адрес	Затраты на воспроизводство улучшений, руб. (с учетом НДС)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
Итого		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, общая сумма затрат на воспроизводство улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке, составляет (с учетом НДС): **руб.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости Объектов оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 10.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные в рамках подходов и методов к оценке

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4	22 000 000	22 607 183	22 993 443

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящего отчета при оценке Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный, доходный и затратный подходы.

В связи с хорошей сходимостью результатов, полученных в рамках сравнительного, доходного и затратного подхода, данным подходам присвоены равные веса.

Согласование результатов

Показатель	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Итого, руб. округленно
Вес подхода, %	33,3%	33,3%	33,3%	
Комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4	22 607 183	22 993 443	22 000 000	22 100 000

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость

Согласно заданию на оценку от Оценщика не требуется приводить в отчете об оценке суждение и сведения о вероятном интервале стоимости Объекта оценки.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Описание методологии расчета

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи. То есть, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости Оценщиком использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя как потенциального инвестора.

С точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = MV \times \frac{(1 - (i \times T_{np.c}))}{(1 + (i_d \times T_{np.c}))} - ПЗ$$

где:

MV – рыночная стоимость объекта;

i – ставка дисконтирования, учитывающая норму прибыли инвестора;

i_d – ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

T_{np.c} – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

ПЗ – прочие затраты.

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{np.c} = T_{э.р.} - T_{э.л}$$

где:

T_{э.р} – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;

T_{э.л} – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- определение времени привлечения заемных средств;
- определение ставки дисконтирования, отражающей норму прибыли инвестора;
- определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;
- определение состава и величины прочих затрат.

1-й этап. Определение времени привлечения заемных средств

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств, служили данные банков-кредиторов. Коммерческими банками для определения стоимости вынужденной продажи рекомендуются следующие скидки:

Табл. 11.1

Скидки на недвижимое имущество в зависимости от ликвидности объекта недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6
Величина скидки, %	25	30	30-40	40-50	От 50 и выше

Источник информации первой строки: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога". Рекомендовано к применению решением Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских банков (протокол № 5 от 18 сентября 2008 г.)

Источник информации второй строки: Оценка для целей залога: теория, практика. Рекомендации/ М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 272

По информации крупнейших банков, кредитующих под залог недвижимого имущества, Оценщиком определен приемлемый для банков срок экспозиции Тэ.л, меньший, чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости). Указанный срок составил 3 месяца.

Срок экспозиции для объекта оценки был определен согласно Указанию Банка России от 14.11.2016 N 4194-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 26 марта 2004 года N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности». Согласно данному Указанию предельный срок реализации залогового имущества составляет 270 дней (или 9 месяцев).

2-й этап. Определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию Крупнейших банков о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в рублях. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок более 1 года, составила 9,18%¹³.

3-й этап. Определение ставки дисконтирования, отражающей норму прибыли инвестора

Норма прибыли инвестора соответствует ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования рассчитывалась по формуле:

$$\text{Ст. диск.} = R - \text{НБК} + \text{Трост.},$$

¹³ Источник информации: Статистический бюллетень Банка России № 5 (300), 2018 г., стр. 130, <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/7514/Bbs1805r.pdf>

где:

R – ставка капитализации;

НБК - норма возврата капитала;

Трост. – темп роста (прогнозный долгосрочный уровень инфляции).

Норма возврата капитала – ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В рамках настоящего отчета для расчета нормы возврата капитала использовался метод Хоскольда.

В рамках настоящих расчетов в качестве метода определения нормы возврата использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Хоскольда (по безрисковой ставке), учитывающим риск получения постоянных доходов за время владения объектом. Норма возврата рассчитывается по формуле:

$$H_{\text{возврата}} = \text{SFF} (n, r),$$

где:

SFF – фактор фонда возмещения, рассчитывается по формуле:

$$\text{SFF} = r / ((1+r)^n - 1),$$

где:

r – ставка дохода на инвестиции (безрисковая ставка);

n – срок инвестиций / срок оставшейся полезной жизни оцениваемого объекта.

По данным Технического паспорта здание построено в 1978 году. В рамках затратного подхода Оценщик определил срок полезного использования оцениваемого объекта равным 100 годам. Таким образом, значение оставшейся полезной жизни здания на конец прогнозирования составляет 62 года. Ниже в таблице приведен расчет нормы возврата для оцениваемого объекта недвижимости.

Определение нормы возврата на капитал на конец прогнозного периода

Наименование	Значение
Год постройки	1978
Эффективный возраст, лет	38
Нормативный срок жизни, лет	100
Оставшийся срок жизни, лет	62
Норма возврата, %	1,61%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки капитализации

В рамках настоящего Отчета расчет ставки капитализации производился методом кумулятивного построения.

Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_r,$$

где:

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск инвестирования в недвижимость;

Y_r – премия за пакет рисков, характерных для оцениваемого объекта недвижимости (премия за риск ликвидности, премия за инв. менеджмент).

Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения "безрискового" финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта.

В качестве безрисковой ставки Оценщики приняли эффективную доходность к погашению облигаций ОФЗ – 4,75%¹⁴, сложившаяся на дату проведения оценки. Премия за страновой риск учтена в безрисковой ставке.

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности. Расчет представлен в таблице ниже.

¹⁴ Источник информации: <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023-%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=25.05.2018&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

Расчет премии за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости

№ п/п	Вид и наименование риска	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом		1							
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами в компании		1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
5	Обеспечение отдачи вложений					1				
6	Обеспечение возврата заимствований			1						
7	Система принятия управленческих решений			1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		0,0	2,0	7,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Взвешенный итог		0,0	3,0	14,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:		20,0								
Количество факторов		10,0								

Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости 2,0%

Источник выбора диапазона поправки от 1% до 5%: Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. -М.: КНОРУС, 2008, стр. 163

С учетом вышеизложенного, премия за риск инвестирования в объект оценки на дату проведения оценки принята в размере 2,0 %.

Риск ликвидности – возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене. Ликвидность объектов недвижимости обычно ниже по сравнению с акциями или облигациями. Расчет проводился по следующей формуле:

$$Л = БС \times \frac{СЭ}{12}$$

где

БС - безрисковая ставка;

СЭ - срок экспозиции, мес.

Срок экспозиции для расчета премии за низкую ликвидность был определен согласно Указанию Банка России от 14.11.2016 N 4194-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 26 марта 2004 года N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности». Согласно данному Указанию предельный срок реализации залогового имущества составляет 270 дней (или 9 месяцев).

Премия за низкую ликвидность составила:

$$4,75\% \cdot 9/12 = 3,56\%$$

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости.

В рамках настоящего Отчета другие риски не учитывались. Расчет ставки капитализации для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 11.3

Расчет ставки капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	4,75%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости	2,00%
Премия за низкую ликвидность	3,56%
Ставка капитализации	10,31%

Источник информации: Данная методика расчета коэффициента капитализации описана в учебном издании Финансовой Академии при Правительстве Российской Федерации "Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. - 2-е изд. перераб. и доп. - М.:КНОРУС, 2008. - 224 с."

Таким образом, ставка капитализации равна 10,31%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Табл. 11.4

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение	Источник информации
К капитализации, Ккап	10,31%	Расчеты Оценщика (см Табл. 11.3)
Норма возврата капитала, %	1,92%	Расчеты Оценщика (см Табл. 11.1)
Прогнозный долгосрочный уровень инфляции, ИПЦ	4,00%	Министерство экономического развития Российской Федерации, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»
Ставка дисконтирования	12,69%	Расчеты Оценщика

Источник информации: расчеты Оценщика

4-й этап. Определение состава и величины прочих затрат

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10-20% от рыночной стоимости объекта ликвидации. Учитывая специфику объекта, Оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 20 %.

5-й этап. Расчет ликвидационной стоимости

Табл. 11.5

Сводные данные для расчета ликвидационной стоимости

Показатели	Значения
Срок экспозиции Объекта оценки, месяц	9
Срок экспозиции Объекта оценки (для ликвидационной стоимости), месяц	6
Время привлечения заемных средств, лет	0,5
Норма доходности кредитора, представляющего заемные средства	9,18%
Норма прибыли инвестора (ставка дисконтирования), %	12,69%
Затраты на реализацию	20,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатели	НДС	Значения	Расчет
1	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	с учетом НДС	22 100 000	Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки
2	Время привлечения заемных средств, лет	-	0,5	Расчет времени привлечения заемных средств
3	Норма прибыли инвестора (ставка дисконтирования), %	-	12,69%	Расчеты Оценщика
4	Процентная ставка, отражающая норму доходности кредитора, представляющего заемные средства, %	-	9,18%	Согласно бюллетеню банковской статистики № 5 (300) 2018 г., стр. 130
5	Затраты на реализацию, руб.	с учетом НДС	4 500 000	[20% x Гр. 1]
6	Ликвидационная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	с учетом НДС	16 800 000	[Гр. 1 x (Гр. 1 – Гр. 3 x Гр. 2) / (Гр. 1 + Гр. 4 x Гр. 2) – Гр. 5]

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

16 800 000

(Шестнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 2018/09/18-1 от 29 ноября 2018 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «ЭкоКапитал» сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет (с учетом НДС):

22 100 000

(Двадцать два миллиона сто тысяч) руб.

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2018 г. округленно составляет (с учетом НДС):

16 800 000

(Шестнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб.

Оценщик

_____ **И. С. Антонова**

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости		
Земельный участок		
<small>(объект недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
25.04.2018 №	99/2018/95012705	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		67:02:0010213:6
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 67:02:01 02 13:0006	
Адрес:	Смоленская обл, р-н Вяземский, г Вязьма, ул Дмитрова Гора, д 4	
Площадь:	2265 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	957166.35	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	67:02:0010213:1689, 67:02:0010213:1684, 67:02:0010213:1685	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.04.2018 № 99/2018/95012705		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		67:02:0010213:6
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения и обслуживания промблизы	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесоугодий, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.04.2018 № 99/2018/95012705		Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		67:02:0010213:6
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012705		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:6	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норли", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-01/02-43/2002-1578 от 27.09.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий
		дата государственной регистрации:	12.03.2018
		номер государственной регистрации:	67:02:0010213:6-67/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017
	3.1.2.	вид:	Ипотека, вещь объект
		дата государственной регистрации:	17.08.2015
		номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4239/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация иного ограничения 14.08.2015 16:17, запись №67/003/027/2015-4239. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 20.05.2016 10:51, запись №67/002/077/2016-371.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(с/ч. кадастрового учета)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2018	№ 99/2018/95012705			
Кадастровый номер:			67:02:0010213:6	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012705		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:6	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509197.06	2174957.54	данные отсутствуют	0.1
2	509234.77	2174937.86	данные отсутствуют	0.1
3	509257.81	2174985.52	данные отсутствуют	0.1
4	509222.43	2175003.56	данные отсутствуют	0.1
5	509218.05	2175003.2	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
<small>(лист объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
25.04.2018 № 99/2018/95012297		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:19
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.05.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Смоленская обл, р-н Вяземский, г Вязьма, ул Давыдова Гора, д 4	
Площадь:	424 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	179178,16	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	67:02:0010213:1684, 67:02:0010213:1685, 67:02:0010213:1689	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.04.2018 № 99/2018/95012297		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		67:02:0010213:19
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для расширения промблизы	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесоугодий, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.04.2018 № 99/2018/95012297		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадстровый номер:		67:02:0010213:19
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

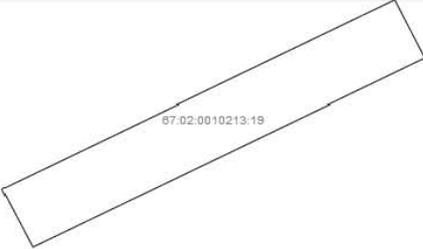
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012297		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:19	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норли", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-67-10/092/2006-463 от 02.08.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий
		дата государственной регистрации:	12.03.2018
		номер государственной регистрации:	67:02:0010213:19-67/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017
	3.1.2.	вид:	Ипотека, вещь объект
		дата государственной регистрации:	17.08.2015
		номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4237/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация иного ограничения: 14.08.2015 16:12, запись №67/003/027/2015-4237.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(с/ч. кадастрового учета)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2018	№ 99/2018/9501/2297			
Кадастровый номер:			67:02:0010213:19	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012297		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:19	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509234.77	2174937.86	данные отсутствуют	0.1
2	509257.81	2174985.52	данные отсутствуют	0.1
3	509264.94	2174981.87	данные отсутствуют	0.1
4	509241.87	2174934.16	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(лист объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
25.04.2018 № 99/2018/95012481	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	67:02:0010213:25
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Смоленская обл, р-н Вяземский, г Вязьма, ул Давыдова Гора, д 4
Площадь:	1081 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	456819.79
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	67:02:0010213:1684, 67:02:0010213:1685, 67:02:0010213:1689, 67:02:0010113:112
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.04.2018 № 99/2018/95012481		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		67:02:0010213:25
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для расширения промблизы	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесоугодий, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.04.2018 № 99/2018/95012481		Всего листов выписки: <u> </u>
Кadaстровый номер:		67:02:0010213:25
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления входящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

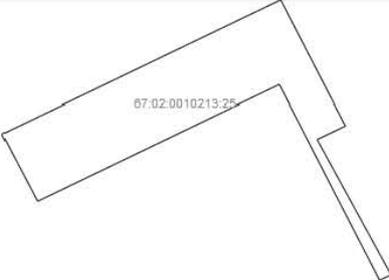
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012481		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:25	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норли", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-67-10/092/2006-462 от 02.08.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий
		дата государственной регистрации:	12.03.2018
		номер государственной регистрации:	67:02:0010213:25-67/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017
	3.1.2.	вид:	Ипотека, вещь объект
		дата государственной регистрации:	17.08.2015
		номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4238/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация иного ограничения 14.08.2015 16:14, запись №67/003/027/2015-4238. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 20.05.2016 10:47, запись №67/002/077/2016-370.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(с/ч. кадастрового учета)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2018	№ 99/2018/9501/2481			
Кадастровый номер:			67:02:0010213:25	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
25.04.2018	№ 99/2018/95012481		
Кадастровый номер:		67:02:0010213:25	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509257.81	2174985.52	данные отсутствуют	0.1
2	509264.94	2174981.87	данные отсутствуют	0.1
3	509241.87	2174934.16	данные отсутствуют	0.1
4	509255.19	2174927.22	данные отсутствуют	0.1
5	509281.72	2174982.14	данные отсутствуют	0.1
6	509256.8	2174994.9	данные отсутствуют	0.1
7	509254.13	2174989.33	данные отсутствуют	0.1
8	509227.22	2175003.93	данные отсутствуют	0.1
9	509226.15	2175001.66	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
25.04.2018 № 99/2018/95011331	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1684
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213
Дата присвоения кадастрового номера:	09.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 67-67-10/300/2012-42, Инвентарный номер: 4839
Адрес:	Смоленская область, Вяземский район, г.Вязьма, ул.Дмитрова Гора, д.4
Площадь, м ² :	978,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Часть здания рыбного цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15631541,54
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.04.2018 № 99/2018/95011331	
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1684
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:02:0010213:6, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:19
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неаквидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018 № 99/2018/95011331		Всего листов выписки:	
Кadaстровый номер:		67:02:0010213:1684	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норди", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-67-10/300/2012-042 от 20.12.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
	дата государственной регистрации:	12.03.2018	
	номер государственной регистрации:	67:02:0010213:1684-67/001/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017	
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	17.08.2015	
	номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4235/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 20.05.2016 10:33, запись №67/002/077/2016-367. Принято заявление: Регистрация иного ограничения: 14.08.2015 16:07, запись №67/003/027/2015-4235.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
25.04.2018 № 99/2018/95011265	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1685
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213
Дата присвоения кадастрового номера:	09.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 67-67-10/300/2012-043, Инвентарный номер: 4839
Адрес:	Смоленская область, Вяземский район, г.Вязьма, ул.Дмитрова Гора, д.4
Площадь, м ² :	445,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Часть здания рыбного цеха (административные помещения)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7118319,28
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
25.04.2018 № 99/2018/95011265	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1685
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:02:0010213:6, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:19
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неаквидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
25.04.2018 № 99/2018/95011265		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		67:02:0010213:1685	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норди", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-67-10/300/2012-043 от 20.12.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, взыскание
		дата государственной регистрации:	17.08.2015
		номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4234/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск
3.	3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий
		дата государственной регистрации:	12.03.2018
		номер государственной регистрации:	67:02:0010213:1685-67/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 20.05.2016 10:29, запись №67/002/077/2016-366. Принято заявление: Регистрация иного ограничения: 14.08.2015 16:04, запись №67/003/027/2015-4234.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.04.2018 № 99/2018/95011200	
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1689
Номер кадастрового квартала:	67:02:0010213
Дата присвоения кадастрового номера:	16.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 67-67-10/239/2009-116, Инвентарный номер: 4839
Адрес:	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4
Площадь, м ² :	1480,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание рыбного цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23655828,74
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

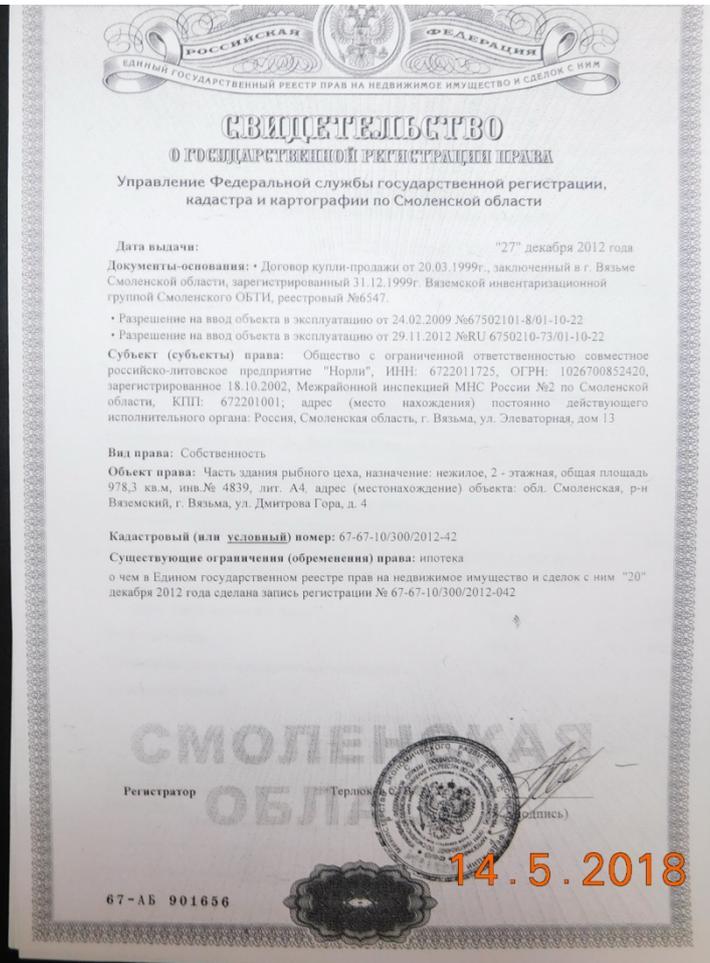
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.04.2018 № 99/2018/95011200	
Кадастровый номер:	67:02:0010213:1689
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:02:0010213:6, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:19
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неаквидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получитель выписки:	Морфидин Александр Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

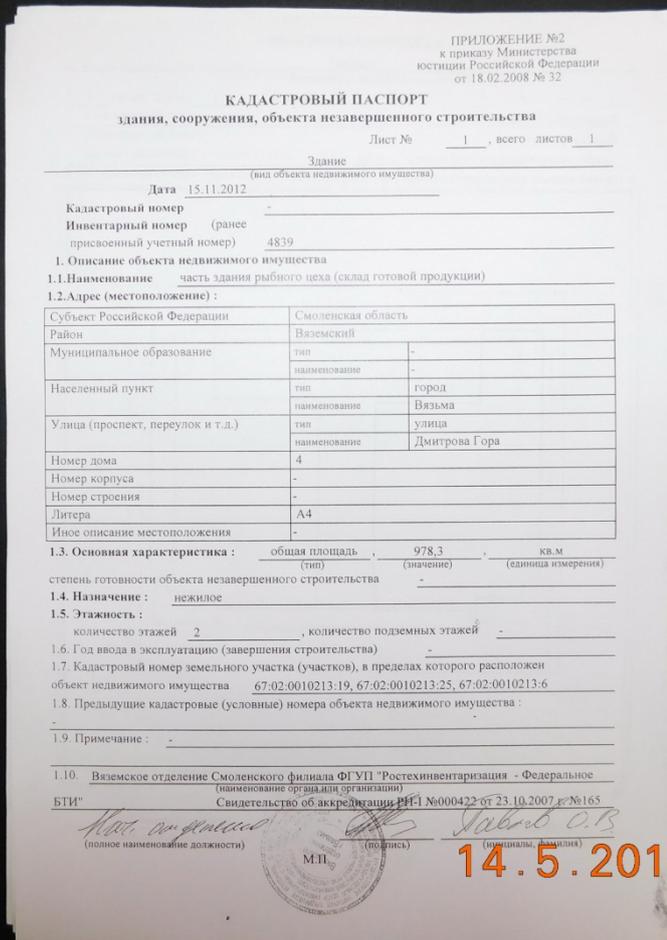
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018 № 99/2018/95011200		Всего листов выписки:	
Кadaстровый номер:		67:02:0010213:1689	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норли", ИНН: 6722011725
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, №67-67-10/239/2009-116 от 09.01.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
	дата государственной регистрации:	12.03.2018	
	номер государственной регистрации:	67:02:0010213:1689-67/001/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Смоленской области от 28.02.2018 дело №А62-4637/2017	
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	17.08.2015	
	номер государственной регистрации:	67-67/003-67/003/027/2015-4236/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2015 по 14.05.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельных участков от 14.08.2015 №ДП-ЦВ-725780/2015/00025, заключенный в г. Смоленск	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация нового ограничения 14.08.2015 16:09, запись №67/003/027/2015-4236. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 20.05.2016 10:38, запись №67/002/077/2016-368.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



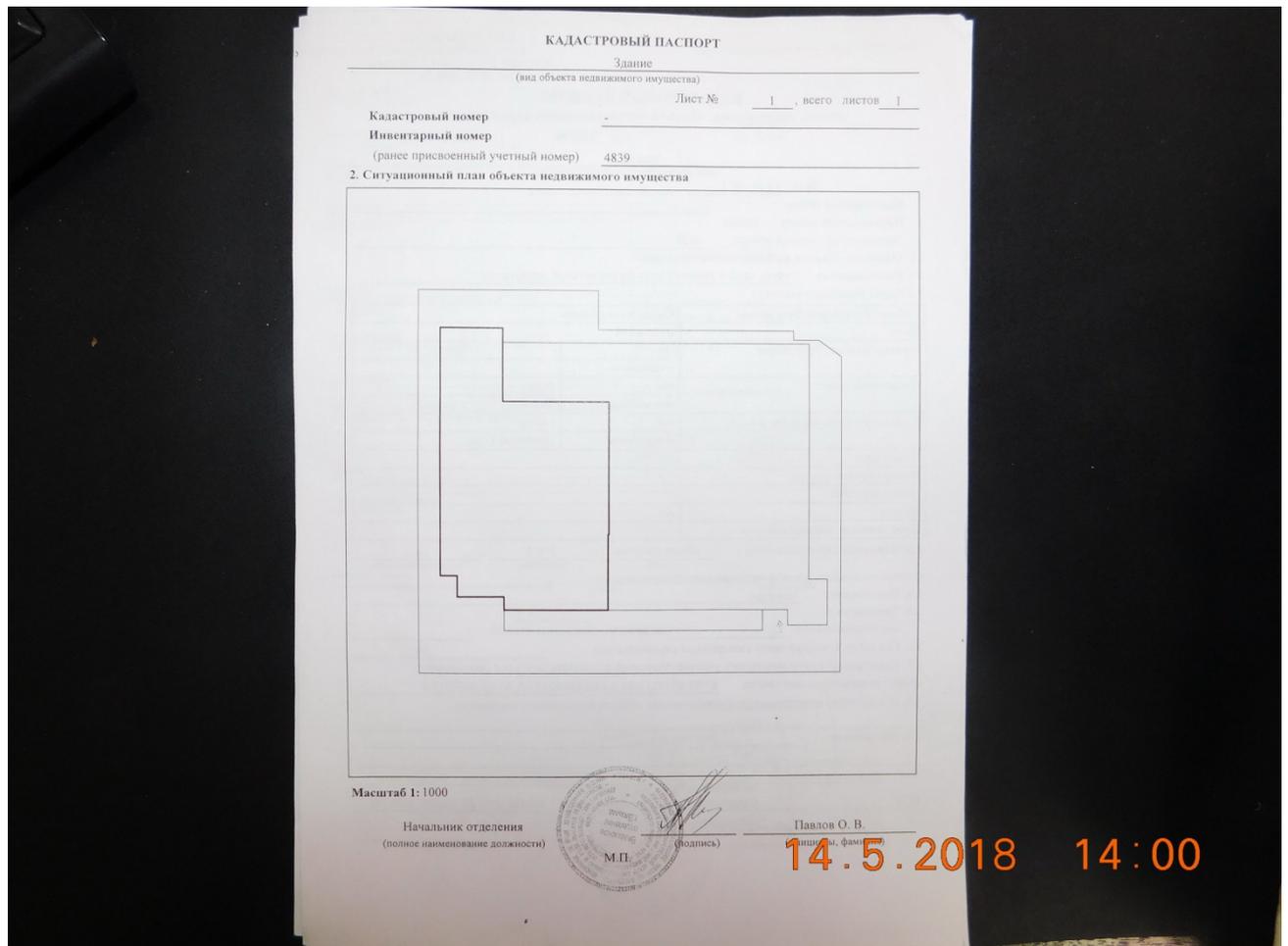
14.5.2018

13:59



14.5.2018

14:00



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 1

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.11.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4839

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование часть здания рыбного цеха (административные помещения)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Смоленская область
Район	Вяземский
Муниципальное образование	тип - наименование -
Населенный пункт	тип - город наименование - Вязьма
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип - улица наименование - Дмитрова Гора
Номер дома	4
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литера	А5,А6
Иное описание местоположения	-

1.3. Основная характеристика: общая площадь - 445,5 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 67:02:0010213:19, 67:02:0010213:25, 67:02:0010213:6

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: _____

1.10. Вяземское отделение Смоленского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное (полное наименование организации) БТИ" Свидетельство об аккредитации РН-1 №000422 от 23.10.2007 г. №165

А.В. Павлов (полное наименование должности) *О.В. Павлов* (подпись) *О.В.* (инициалы, фамилия)

М.П.

14.5.2018 14:02

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 1

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4839

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:1000

Начальник отделения (полное наименование должности) *О.В. Павлов* (подпись) *О.В.* (инициалы, фамилия)

М.П.

14.5.2018 14:02

СМ О Л Е Н С К А Я О Б Л А С Т Ъ
О Г О С У Д А Р С Т В Е Н Н О Й Р Е Г И С Т Р А Ц И О Н Н О Й С Л У Ж Б Е П Р А В Н А Н Е Д В И Ж И М О Е И М У Щ Е С Т В О И С Д Е Л О К С Н И М
 Управление Федеральной регистрационной службы по Смоленской области

Дата выдачи: "12" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 20.03.1999г., заключенный в г. Вязьме Смоленской области, зарегистрированный 31.12.1999г., Вяземской инвентаризационной группой Смоленского ОБТИ, реестровой №6547; • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.02.2009 №67502101-8/01-10-22

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие "Норли", ИНН: 672201725, ОГРН: 1026700852420, зарегистрированное 18.10.2002, Межрайонной инспекцией МИС России №2 по Смоленской области, КПП: 672201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Смоленская область, г. Вязьма, ул. Элеваторная, дом 13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание рыбного цеха, 2-этажное, общая площадь 1480,5 кв. м., адрес объекта: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-10/239/2009-116

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" января 2010 года сделана запись регистрации № 67-67-10/239/2009-116

Регистратор
Алимов В.И.
Подпись

67-АБ № 496814

14.5.2018 14:05

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 06.04.09

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4839

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование здание рыбного цеха

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Смоленская область	
Район	Вяземский	
Муниципальное образование	тип	-
	наименование	-
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Вязьма
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дмитрова Гора
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1480,5 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

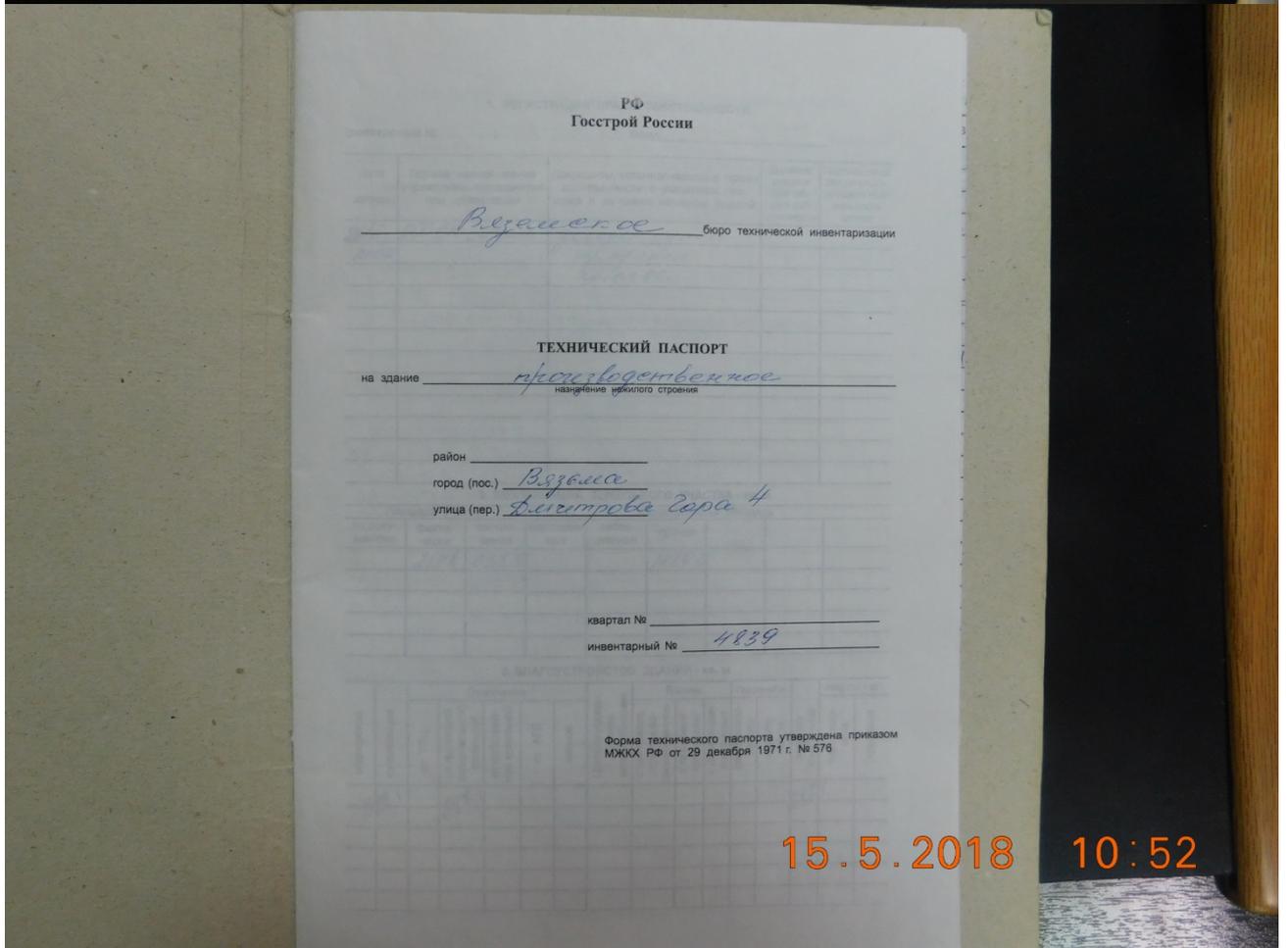
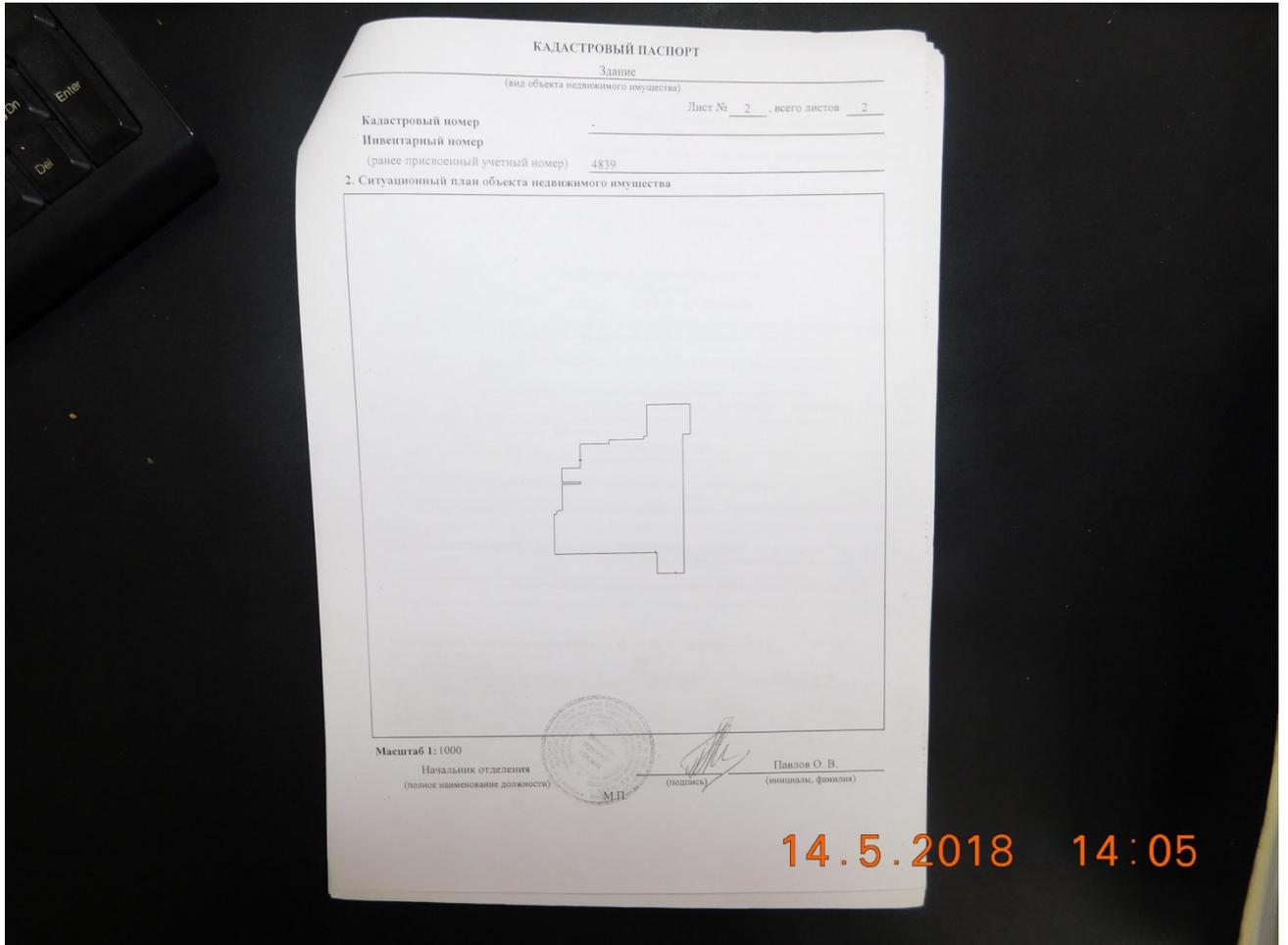
1.9. Примечание: -

1.10. Вяземское отделение Смоленского филиала ФГУН "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" (наименование органа для организации)
Свидетельство об аккредитации РИЗ №000422 от 23.10.2007 г. №165

Начальник отделения (полное наименование должности) Павлов О.В. (инициалы, фамилия)

М.П.

14.5.2018 14:05



1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

(реестровый №) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего о правильности записи
26.01.2002	ООО СП. "Арма" (квартальная котельная)	договор купли-продажи от 20.03.99.		

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
	2148	658,5			1489,5	

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ - кв. м

водопровод	канализация	Отопление					Ванны	Газоснабж.	Лифты - шт.
		от ТЭЦ	от котельной (квартирной)	от собственной котельной	от АГБ	прочие			
газ	газ	газ						газ	

15.5.2018 10:52

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение: производственное

Использование: _____

Количество мест (мощность): _____

5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т. П.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м куб.)
А	Основ. часть	$42,3 \times 9,9$	418,8	6,8	2848
		$11,6 \times 5,25$	60,9	2,6	158
		$11,9 \times 9,1$	108,3	4,0	433
		$3,5 \times 9,05$	31,7	5,85	185
	крыльцо	$8,55 \times 3,2$	27,4		362,4
		$8,20 \times 5,20$	42,6		
			658,5		

6. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера: А Год постройки: _____ Число этажей: 1

Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потребление в %	Удельный вес конструктивных частей строения	% износа в %	% износа в строении по плану (по Т.П.)	тек. изм. в %	изм. в %
1	Фундаменты	штукатурка		11	11					
2	Стены наружная отделка	штукатурка		15	15					
3	Перегородки	штукатурка								
4	Крыша	штукатурка		9	9					
5	Полы	штукатурка		7	7					
6	Оконные	штукатурка		4	4					
7	Дверные	штукатурка		4	4					
8	Внутренняя отделка	штукатурка		4	4					
9	Прочие работы	штукатурка		17	17					

Итого: 100 x 100 x _____

% износа, приведенный по формуле: _____

15.5.2018 10:53

7. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес				Тех. износ, в %		
				Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Удельный вес по формуле (п. 8)	Удельный вес по формуле (п. 9)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	перегородки	чердачные								
		междуетажные								
		надподвальными								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	сан. и электротех. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		пр. водоснабж.								
		ванны								
		электросв.								
		радио								
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
Итого				100	x			x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{удельный вес (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

8. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес				Тех. износ, в %		
				Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Удельный вес по формуле (п. 8)	Удельный вес по формуле (п. 9)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	перегородки	чердачные								
		междуетажные								
		надподвальными								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	сан. и электротех. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		пр. водоснабж.								
		ванны								
		электросв.								
		радио								
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
Итого				100	x			x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{удельный вес (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

15.5.2018 10:53

9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			100	x			100	x			100	x

Формулы для подсчета площади, объема: $100 \times$

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЯТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера	Наименование здания и его частей	№	Назначение	Стоимость по плану	Стоимость по факту	% износа	Литера	№	Назначение	Стоимость по плану	Стоимость по факту	% износа	Литера	№	Назначение	Стоимость по плану	Стоимость по факту	% износа
	4 этаж	3311	197	140	96,6%				36211	43211	15					112450		

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)	Литера	№	Удельный вес по формуле (п. 9)	Удельный вес по формуле (п. 7)
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			100	x			100	x			100	x

Формулы для подсчета площади, объема: $100 \times$

12. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Литера	Наименование построек	№	Назначение	Стоимость по плану	Стоимость по факту	% износа	Литера	№	Назначение	Стоимость по плану	Стоимость по факту	% износа			
													1	2	3

15.5.2018 10:53

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
01.05.2018	ООО "ИПСО" (индивидуальное предприятие)	Свидетельство о государственном кадастровом учете и установлении границ земельного участка № 50:08/003/2018/001/001/2018-01 от 01.05.2018 г.		

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
	1646,7				

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ - кв. м

водопровод	канализация	Отопление					Ванны	Газоснабж.	Лифты - шт
		от ТЭЦ	от групповой (варлазной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			
1661,1	1661,1					1661,1	1661,1	1661,1	

15.5.2018 10:56

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение: промышленное

Использование: -

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛЫ, ПРИСТРОЙКИ И Т.П.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м куб.)
А	Промышлен	42,3 × 9,90	418,8	6,8	2844
-	-	11,6 × 2,25	26,1	2,6	132
-	-	11,9 × 9,10	108,3	4,0	433
-	-	3,5 × 9,25	32,4	2,25	129
А1	-	16,80 × 14,80 × 4,55	203,2	6,8	1384
-	-	14,20 × 20,35	289,1	3,4	1002
-	-	10,30 × 3,50	36,1	3,0	108
-	-	10,10 × 9,40	94,9	4,5	427
-	-	11,6 × 4,20	48,7	2,4	117
А	Промышлен	3,80 × 9,25	35,2	4,8	169
К1	Крыльцо	14,0 × 3,0 + 1,96 × 1,80	44,3		
К2	Крыльцо	10,0 × 9,75	97,5		
К3	Крыльцо	16,80 × 4,14 + 2 × 10,4	102,6		
	Итого крыльцо		244,3		
	Итого пристройки		29,9		248
			87,4		348
			29,3		148
			107,6		
	Итого застра		1646,7		

6. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера: А Год постройки: _____ Число этажей: 2

Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (брак, трещины, гильи, и т.п.)	% износа в %						Итого
				Удельный вес по объему	Удельный вес по площади	Удельный вес по конструктивному объему	Удельный вес по площади	Удельный вес по конструктивному объему	Удельный вес по площади	
1	Фундаменты	ЖБ/Б/Кирпич		11	1	12	10	1,2		
2	а) Стены надземная отделка	Кирпич/штукатурка/облицовка		10	1	10	10	1,0		
	б) Перегородки	Кирпич/штукатурка		4	1	4	10	0,4		
	в) Перегородки чердачные	ЖБ/Б/Кирпич								
3	перегородки межэтажные	-		14	1	14	10	1,4		
4	Крыша	Кирпич/бетон/гидроизоляция		11	1	11	10	1,1		
5	Полы	Бетон/штукатурка/линолеум		10	1	10	15	1,5		
6	Двери	Дерево/металл/пластик		7	1	7	10	0,7		
7	Внутренняя отделка	Штукатурка/обои/краска		5	1	5	15	0,75		
8	Системы инженерной защиты	Отопление, водопровод, канализация, вентиляция, электроснабжение, телефон, лифты		16	1	16	10	1,6		
9	Прочие работы	Крыльцо, пристройки		1	1	1	10	0,1		
				2	1	2	10	0,2		
				100	100	100	100	11,1		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{удельный вес (гр. 7)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100 = 11,1\%$

15.5.2018 10:57

7. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера A1 Год постройки 2004 Число этажей 2

Группа капитальности I Вид внутренней отделки штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	износ в %	% износа к строению (пр. 7, Д.Р. 100)	тек. изм. элемент в % к строению
				5	6				
1	Фундаменты	<i>ж/б б/б/к</i>		12	1	12			
2	а) Стены наружная отделка	<i>штукатурка, облицовка керамическими плитками, штукатурка, окраска</i>		18	1	18			
	б) Перегородки	<i>штукатурка</i>		4	1	4			
3	перегородки чердачное, междэтажи, надподвалы	<i>шт/шт штукатурка</i>							
		<i>-</i>		14	1	14			
4	Крыша	<i>металлочерепица, фанера, стяжка</i>		11	1	11			
5	Полы	<i>бетонная стяжка, керамическая плитка, гидроизоляция</i>		10	1	10			
6	Проемы оконные, дверные	<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые</i>		7	1	7			
		<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые, железобетонные, железобетонные, железобетонные</i>		5	1	5			
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>отопление</i>							
		<i>водопровод</i>							
		<i>канализация</i>							
		<i>гор. водоснаб.</i>							
		<i>ванны</i>							
		<i>электроосв.</i>			16	1	16		
		<i>радио</i>							
<i>телефон</i>									
9	Прочие работы	<i>сан. и электротех. устройства</i>							
		<i>лифты</i>							
		<i>и др.</i>		1	1	1			
		<i>и др.</i>		2	1	2			
Итого				100	x	100	x		

Итого 100 x 100 x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (пр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$ = -

6. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А1 Год постройки 2004 Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки -

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	износ в %	% износа к строению (пр. 7, Д.Р. 100)	тек. изм. элемент в % к строению
				5	6				
1	Фундаменты	<i>ж/б монолит</i>		3	1	3			
2	а) Стены наружная отделка	<i>штукатурка</i>		5	1	5			
		<i>-</i>							
3	перегородки чердачное, междэтажи, надподвалы	<i>-</i>							
		<i>-</i>		47	-				
4	Крыша	<i>металлочерепица, фанера, стяжка</i>		5	1	5			
5	Полы	<i>бетонные</i>		33	1	33			
6	Проемы оконные, дверные	<i>-</i>							
		<i>деревянные</i>							
7	Внутренняя отделка								
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>отопление</i>							
		<i>водопровод</i>							
		<i>канализация</i>							
		<i>гор. водоснаб.</i>							
		<i>ванны</i>							
		<i>электроосв.</i>			1	1	1		
		<i>радио</i>							
<i>телефон</i>									
9	Прочие работы	<i>сан. и электротех. устройства</i>							
		<i>лифты</i>							
		<i>и др.</i>		6	1	6			
Итого				100	x	100	x		

Итого 100 x 100 x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (пр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$ = 15.5

15.5 2018 10:57

7. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А1 Год постройки 2004 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	износ в %	% износа к строению (пр. 7, Д.Р. 100)	тек. изм. элемент в % к строению
				5	6				
1	Фундаменты	<i>ж/б б/б/к</i>							
2	а) Стены наружная отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>штукатурка</i>							
3	перегородки чердачное, междэтажи, надподвалы	<i>шт/шт штукатурка</i>							
		<i>-</i>							
4	Крыша	<i>металлочерепица, фанера, стяжка</i>							
5	Полы	<i>бетонная стяжка, керамическая плитка, гидроизоляция</i>							
6	Проемы оконные, дверные	<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые</i>							
		<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые, железобетонные, железобетонные, железобетонные</i>							
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>отопление</i>							
		<i>водопровод</i>							
		<i>канализация</i>							
		<i>гор. водоснаб.</i>							
		<i>ванны</i>							
		<i>электроосв.</i>							
		<i>радио</i>							
<i>телефон</i>									
9	Прочие работы	<i>сан. и электротех. устройства</i>							
		<i>лифты</i>							
		<i>и др.</i>							
		<i>и др.</i>							
Итого				100	x	100	x		

Итого 100 x 100 x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (пр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$ = -

8. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А1 Год постройки 2004 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки штукатурка

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	износ в %	% износа к строению (пр. 7, Д.Р. 100)	тек. изм. элемент в % к строению
				5	6				
1	Фундаменты	<i>ж/б б/б/к</i>							
2	а) Стены наружная отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>штукатурка</i>							
3	перегородки чердачное, междэтажи, надподвалы	<i>шт/шт штукатурка</i>							
		<i>-</i>							
4	Крыша	<i>металлочерепица, фанера, стяжка</i>							
5	Полы	<i>бетонная стяжка, керамическая плитка, гидроизоляция</i>							
6	Проемы оконные, дверные	<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые</i>							
		<i>деревянные, ПВХ, металлопластиковые, железобетонные, железобетонные, железобетонные</i>							
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>							
		<i>отопление</i>							
		<i>водопровод</i>							
		<i>канализация</i>							
		<i>гор. водоснаб.</i>							
		<i>ванны</i>							
		<i>электроосв.</i>							
		<i>радио</i>							
<i>телефон</i>									
9	Прочие работы	<i>сан. и электротех. устройства</i>							
		<i>лифты</i>							
		<i>и др.</i>							
		<i>и др.</i>							
Итого				100	x	100	x		

Итого 100 x 100 x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (пр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$ = 15.5

15.5 2018 10:57

9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	литера А			литера Б			литера В		
	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой
Фундаменты	11	1	11	12	1	12	13	1	13
Стены и перегородки	15	1	15						
Перекрытия	4	1	4						
Крыша	13	1	13						
Полы	7	1	7						
Проемы	14	1	14						
Отделочные работы	18	1	18						
Электроосвещение	4	1	4						
Прочие работы	3	1	3						
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема	100	x		100	x		100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера А			литера Б			литера В		
	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема	100	x		100	x		100	x	

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения			поправки к стоимости коэффициенты на:			стоимость с поправкой	площадь в кв. метрах	объем в куб. метрах	стоимость в рублях	% износа	длительность в годах	стоимость в рублях	
		1	2	3	4	5	6								7
А	Здание	11	74	26.3	100						26.28	26.28	11	2000	26.28
А	-	11	74	26.3	100						26.28	26.28	-	2000	26.28
	работы	18	31.5	22.1	100						22.1	22.1	-	2000	22.1
	работы по ремонту	4	10.0								10.0	10.0	-	2000	10.0
В	пристройка	18	31.5	22.1	100						22.1	22.1	11	2000	22.1

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	литера А			литера Б			литера В		
	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема	100	x		100	x		100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера А			литера Б			литера В		
	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой	№	Материал по таблице	Материал с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема	100	x		100	x		100	x	

12. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Литера	Наименование построек	№ строения			поправки к стоимости коэффициенты на:			стоимость с поправкой	площадь в кв. метрах	объем в куб. метрах	стоимость в рублях	% износа	длительность в годах	стоимость в рублях	
		1	2	3	4	5	6								7

15.5.2018 10:58

13. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			площадь в кв. метрах	№ сборник	№ таблицы	наименование материала	стоимость по таблице	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
			Длина м	ширина м	Высота м								

14. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	123032	122526	30360	30360	1952	1952	215344	204818
2005		972798		1724118		110638		1161494

18. мая 2018 г. 200 г. 200 г.

15. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

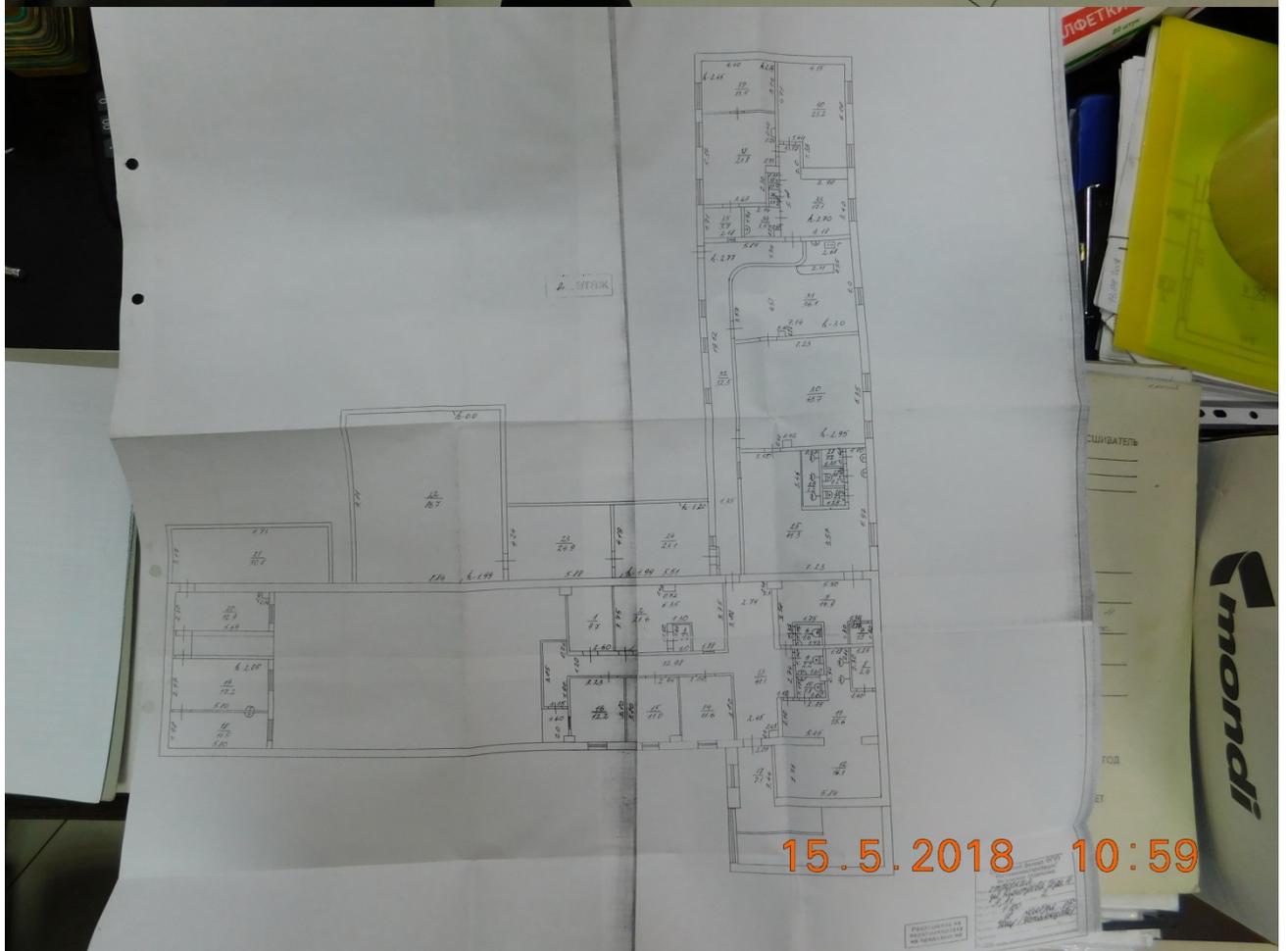
Дата обследования: 20 г. 20 г. 20 г.

Обследовал: _____

Проверил: _____

Начальник бюро: _____

15.5.2018 10:58



Формы № 1

На жилые и жилые строения и строения с торговыми помещениями

ЭКСПЛКАЦИЯ №

к поэтажному плану строения расположенного в городе (поселке) Вязьма по ул. (пер.) Вязьмская № 4

Деление и дачное по плану	Этаж (частича с 1го этажа и подвал)	Номер помещения (включая подвал и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь помещений (пропорционально)										Итого по плану, плану строения	Итого по плану, плану строения (включая подвал)	
					жилая	торговая	промышленная (производственная)	общественная	культурно-образовательная	спортивная	учебно-научная	детско-юношеская	санитарно-гигиеническая	иная			иная
A	1	1	кабинет													7.6	7.6
		3	коридор													10.1	10.1
		4	прихожая													2.1	2.1
		5	кухня													4.6	4.6
		6	спальня													5.4	5.4
		7	ван.ч-н													3.9	3.9
		8	прихожая													2.1	2.1
		9	кухня													4.6	4.6
		10	спальня													5.4	5.4
		11	ван.ч-н													3.9	3.9
		12	кабинет													7.6	7.6
		13	кабинет													7.6	7.6
		14	прихожая													2.1	2.1
		15	кухня													4.6	4.6
		16	спальня													5.4	5.4
A1	1	17	прихожая													2.1	2.1
		18	-													12.1	12.1
		19	-													4.9	4.9
		20	-													28.4	28.4
		21	-													2.4	2.4
		22	ванная													3.0	3.0
		23	-													22.0	22.0
		24	прихожая													2.6	2.6
		25	-													4.1	4.1
		26	-													29.3	29.3
		27	-													4.4	4.4
		28	ванная													3.0	3.0
		29	-													12.8	12.8
		30	-													28.2	28.2

15.5.2018 11:00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	1		30	ванная									3.0
			31	ванная	ванная								3.0
A	1		32	прихожая									2.1
			33	прихожая									2.1
A	2		1	кабинет									7.6
			2	-									7.6
			3	коридор									1.4
			4	прихожая									1.4
			6	ван.ч-н									1.6
			7	коридор									1.8
			9	ван.ч-н									2.9
			10	-									2.2
			11	прихожая									1.8
			12	-									15.6
			13	кухня									16.1
			14	кабинет									11.1
			15	-									11.6
			16	-									11.0
			17	кухня									12.2
			18	кабинет									7.1
A1	2		19	-									11.4
			20	-									7.1
			21	ванная									3.0
			22	прихожая									2.6
			23	-									4.1
			24	-									23.1
			25	-									4.3
			26	кабинет									7.6
			27	-									7.2

15.5.2018 11:01

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие (при общей собственности)	Подпись лица свидетельствующего правдивость записи
12.05.18	Общество с ограниченной ответственностью «Российско-литовские прикладные технологии "НОРМ"»			

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка		Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная
	49.2			

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ - кв. м

водопровод	канализация	Отопление					Ванны	Газоснабж.	лифты - шт.
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	плечевое			
		от ТЭЦ							

15.5.2018 11:08

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение: жилищное
 Использование: -1-
 Количество мест (мощность): _____

5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДАВЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т. П.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (М куб.)
А	Решение	6.30 x 7.30	46.0	3.0	138
Б	Крыльцо	1.30 x 1.51	2.0		
В	Крыльцо	1.0 x 1.20	1.2		
			Итого:		49.2

6. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера: А Год постройки: 2005 Число этажей: 1
 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка в эрше)	Техническое состояние (разд. трещины, пилы и т.п.)	Износ по табл. № 1		Тех. износ, %
				Площадь, м ²	Удельный вес	
1	Фундаменты	Ж/Б, бетон		1	1	1
2	Стены наружные	штукатурка		20	1	20
3	Перегородки чердачные	Ж/Б, бетон		11	1	11
4	Крыша	металлочерепица		18	1	18
5	Полы	бетонная		9	1	9
6	Окна	пластиковые ПВХ		11	1	11
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои		6	1	6
8	Отделочные работы	штукатурка, обои		11	1	11
9	Прочие работы	штукатурка, обои		5	1	5

Итого: 100 x 100 x _____
 % износа, приведенный к 100 по формуле: _____
 % износа (п. 9) к 100: _____
 удельный вес (п. 7): _____

15.5.2018 11:08

7. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице				% износа по формуле			тех. изм. в % к строению
				Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) Стены наружная										
		б) Перегородки									
3	перегородки	чердачные									
		междутажи									
		надподвалы									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Прочие	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	сан. и электротех. установки	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснаб.									
		ванны									
		электроосв.									
		радио									
телефон											
9	Прочие работы										

Итого 100 х х х

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{удельный вес (гр. 7)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100$

8. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице				% износа по формуле			тех. изм. в % к строению
				Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) Стены наружная										
		б) Перегородки									
3	перегородки	чердачные									
		междутажи									
		надподвалы									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Прочие	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	сан. и электротех. установки	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснаб.									
		ванны									
		электроосв.									
		радио									
телефон											
9	Прочие работы										

Итого 100 х х х

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{удельный вес (гр. 7)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100$

15.5.2018 11:09

13. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборник	№ таблицы	измеритель	стоимость по таблиц.	восстанов. в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
			Длина, м	ширина, м	высота, м							
I	Ограждение	алюминий	304			11	42	м	20.5	423	-	1123
		алюминий	107			12	35	м	10.1	415	-	215
		алюминий	94.2			12	35	м	47.4	4465	-	4465
		алюминий							6403			6403

14. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (РУБ.)

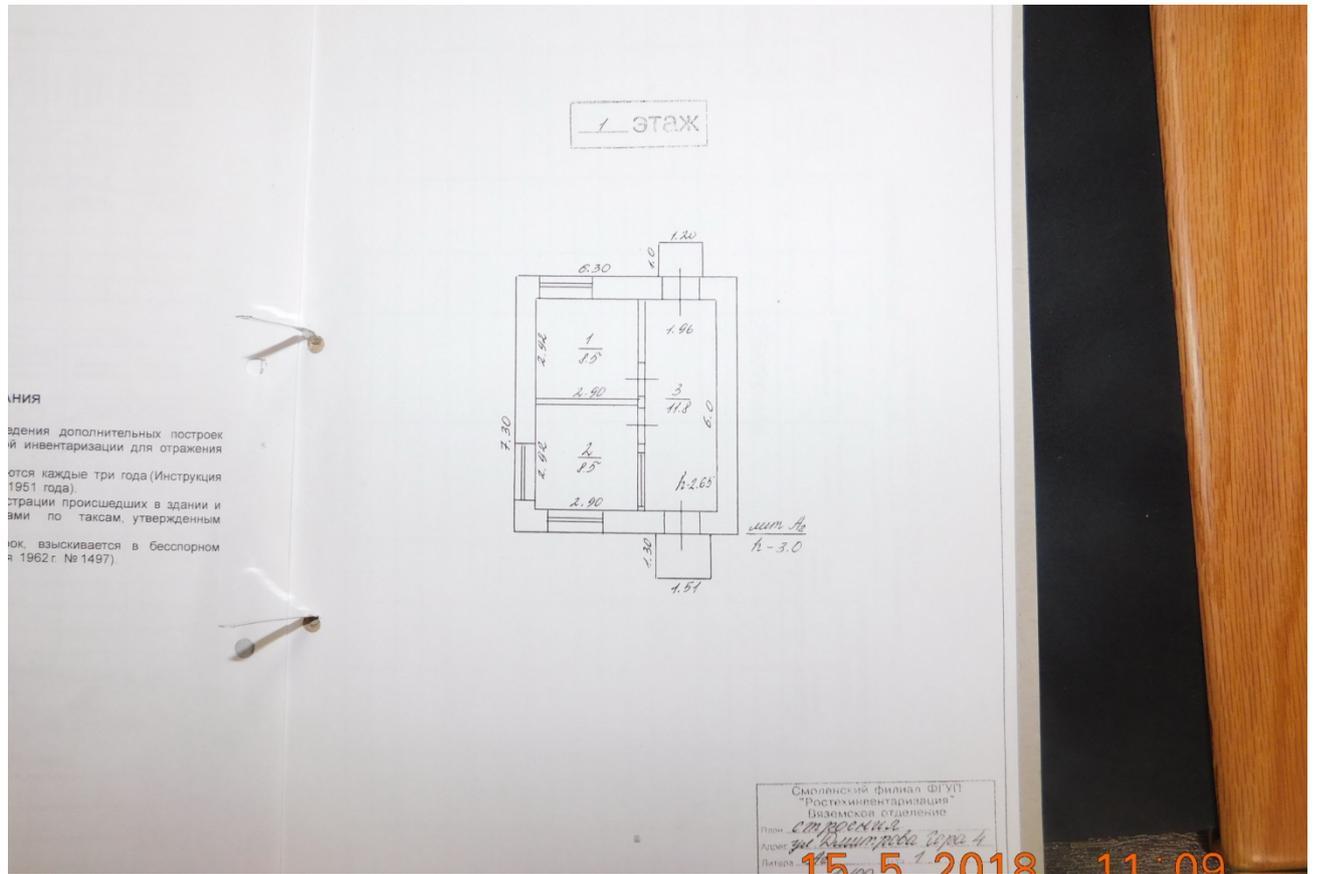
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	302.2	302.2			6403	6403	9425	9425
2005		171344				363000		534344

27 мая 2005 г. _____

15. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования 20 .. г. 20 .. г.
Обследовал
Проверил
Начальник бюро

15.5.2018 11:09



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дмитрова Гера ул. дом *4* район, квартал № _____

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвала и кончая мезонином)	№ помещения	№ комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей	Площади по внутреннему обмеру в кв. м				Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах от пола до потолка	
							Общая полезная площадь	в том числе		Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
<i>15.05.08</i>	<i>А2</i>	<i>1</i>		<i>1</i>	<i>Жилая</i>		<i>8.5</i>	<i>8.5</i>				<i>2.65</i>
				<i>2</i>	<i>-</i>		<i>8.5</i>	<i>8.5</i>				
				<i>3</i>	<i>-</i>		<i>11.8</i>	<i>11.8</i>				
						<i>Итого:</i>	<i>28.8</i>	<i>28.8</i>				

М.П. / Ч.П. / И.П. / Подпись
подпись расшифровка

15.5.2018 11:09

8. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А/а Год постройки 2004 Число этажей 1
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки -

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень, и т.п.)	Удельный вес по таблице			Удельный вес в %			тек. изм. в %
				5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<u>нет износа</u>		3	1	3				
2	а) Стены наружная отделка	<u>штукатурка</u>		5	1	5				
3	б) Перегородки чердачных междуэтаж. надподвальн.			4	-	-				
4	Крыша	<u>мембранная на б/е стропилах</u>		5	1	5				
5	Полы	<u>паркетные</u>		33	1	33				
6	Проемы оконные дверные	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и инженерные системы	отопление водоснабжение канализация гор. водоснаб. ванны электроосв. радио телефон вентиляция лифты		1	1	1				
9	Прочие работы	<u>краска</u>		6	1	6				
Итого				100	x	53	x			

% износа, приведенный x 100 по формуле $\frac{\text{удельный вес (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 2

15.5.2018 11:12

9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице		литера	Удельный вес по таблице		литера	Удельный вес по таблице	
		№	Удельный вес по таблице		№	Удельный вес по таблице		№	Удельный вес по таблице
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема		100	x		100	x		100	x

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№	№ обрешетки	поправка к стоимости коэффициенты на							стоимость с поправк.	объем в куб. метрах	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
				1	2	3	4	5	6	7					
A	Домик	12	20								3624	9534	11	10424	
б1	-	12	20								3222	10424	-	10424	
А/а	Домик	12	31								919	1142	-	1142	
	Прочие работы	12	20								6	20360	-	20360	
											21837	20424			

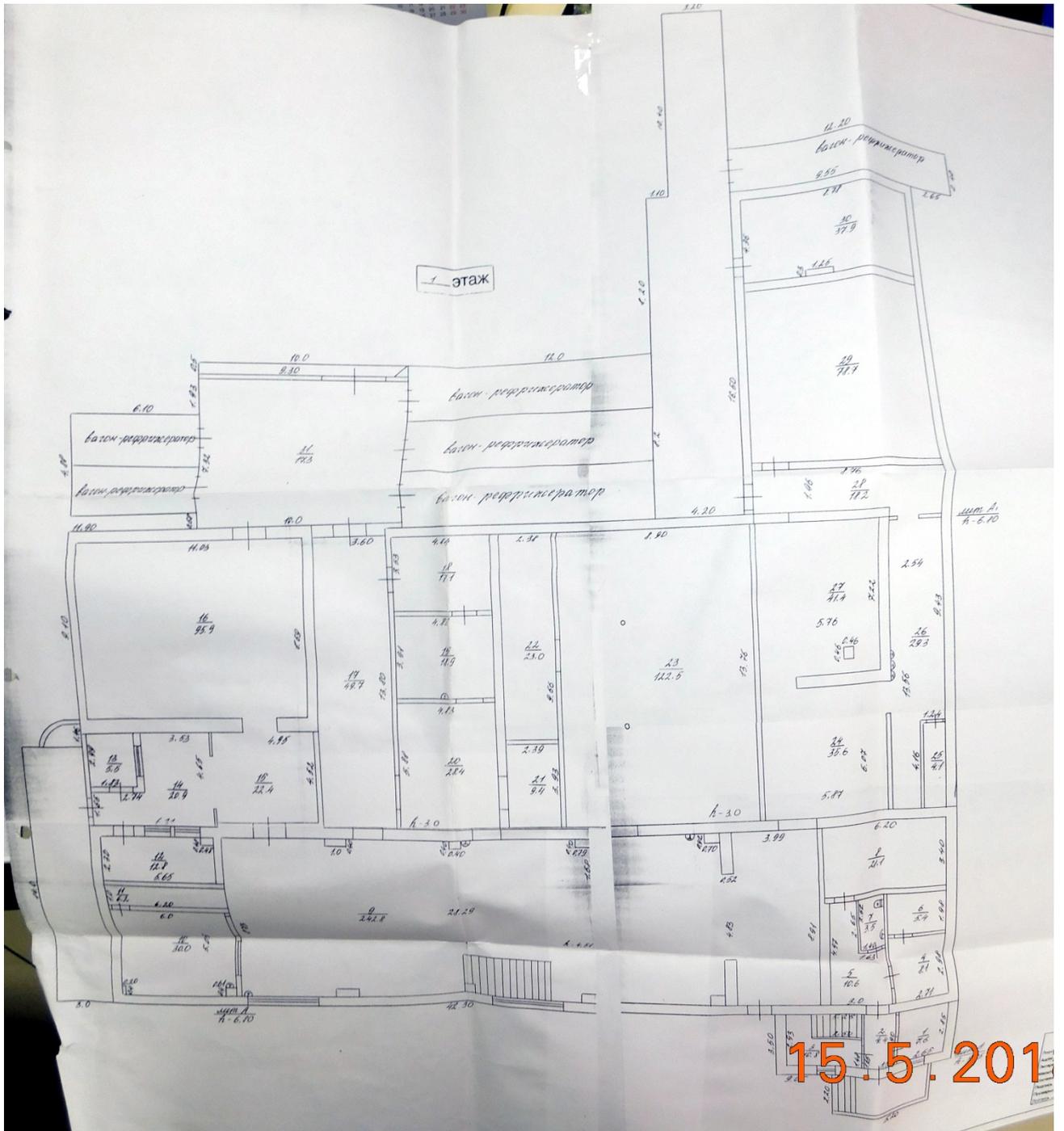
15.5.2018 11:12

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице		литера	Удельный вес по таблице		литера	Удельный вес по таблице	
		№	Удельный вес по таблице		№	Удельный вес по таблице		№	Удельный вес по таблице
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:									
Формулы для подсчета площади, объема		100	x		100	x		100	x

12. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование построек	№	№ обрешетки	поправка к стоимости коэффициенты на							стоимость с поправк.	объем в куб. метрах	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
			1	2	3	4	5	6	7					
2														



Вушило бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание дом № 4 назначение нежилого строения

район _____
 город (пос.) Арзамас
 улица (пер.) ул. Советская 4

квартал № 6042
 инвентарный № 4830

Форма технического паспорта утверждена приказом
 МЖСК РФ от 29 декабря 1971 г. № 576

Вушило
не помню
 15.5.2018 11:17

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(масштаб 1:500)

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учредителя, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, кода и за каким номером выданы	Доповел участие при обременении	Подпись лица, свидетельствующего о владении участком
	<i>ООО "Корпус"</i>	<i>Выдана от 20.09.1999 г.</i>	<i>нет</i>	<i>Вушило</i>

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

по документам	Площадь участка			прочая
	фактическая	застроенная	замошенненная	
	<i>2148</i>	<i>688.5</i>		<i>1541.5</i>

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ - кв. м

водопровод	канализация	Отопление		Централизованное водоснабжение	Ванны	Газоснабжение	лифты - шт.
		от ТЭЦ (квартирной котельной)	от собственной котельной				
<i>4/10</i>	<i>3/10</i>	<i>3/10</i>					<i>4/10</i>

15.5.2018 11:17

9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ												
Наименование конструктивных элементов	литера	№	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками	литера	№	удельный вес по таблице	поправки	
												удельный вес с поправками
Фундаменты	с/ф	5	1		1		1					
Стены и перегородки	с/ст	38	38		38		38					
Перекрытия	с/п	13	13		13		13					
Крыша	с/к	6	6		6		6					
Полы	с/п	8	8		8		8					
Проемы	с/п	4	4		4		4					
Отделочные работы	с/о	3	3		3		3					
Электроосвещение	с/э	2	2		2		2					
Прочие работы	с/р	8	8		8		8					
Итого:					100		100					
Формулы для подсчета площади, объема			100	x			100	x			100	x

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК												
Наименование конструктивных элементов	литера	№	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками	литера	№	удельный вес по таблице	поправки	
												удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:												
Формулы для подсчета площади, объема			100	x			100	x			100	x

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ															
Литера по плану	Наименование зданий и его частей	№ строения	№ таблицы	в стоимость по таблице	поправки к стоимости коэффициенты на	№ табл.	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками	№ табл.	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
с/о	Склад	18	9	110	1,04	1,18	1,17	22,3	2241	51990	35	19,36	117	117	117

12. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК															
Литера	Наименование построек	№ строения	№ таблицы	в стоимость по таблице	поправки к стоимости коэффициенты на	№ табл.	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками	№ табл.	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
с/о	Склад	18	9	110	1,04	1,18	1,17	22,3	2241	51990	35	19,36	117	117	117

15.5.2018 11:17

13. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ											
Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		№ обр.	№ табл.	поправки	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправками	действ. стоимость в рубль
			Длина м	Ширина м							
с	забор	бетон	10	25	18	12	11	285	3011	10	1148

14. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (РУБ.)								
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
	3000	51990	18000	1170	4011	1148	117000	117000
	3000	51990	18000	1170	4011	1148	117000	117000
	3000	51990	18000	1170	4011	1148	117000	117000
	3000	51990	18000	1170	4011	1148	117000	117000

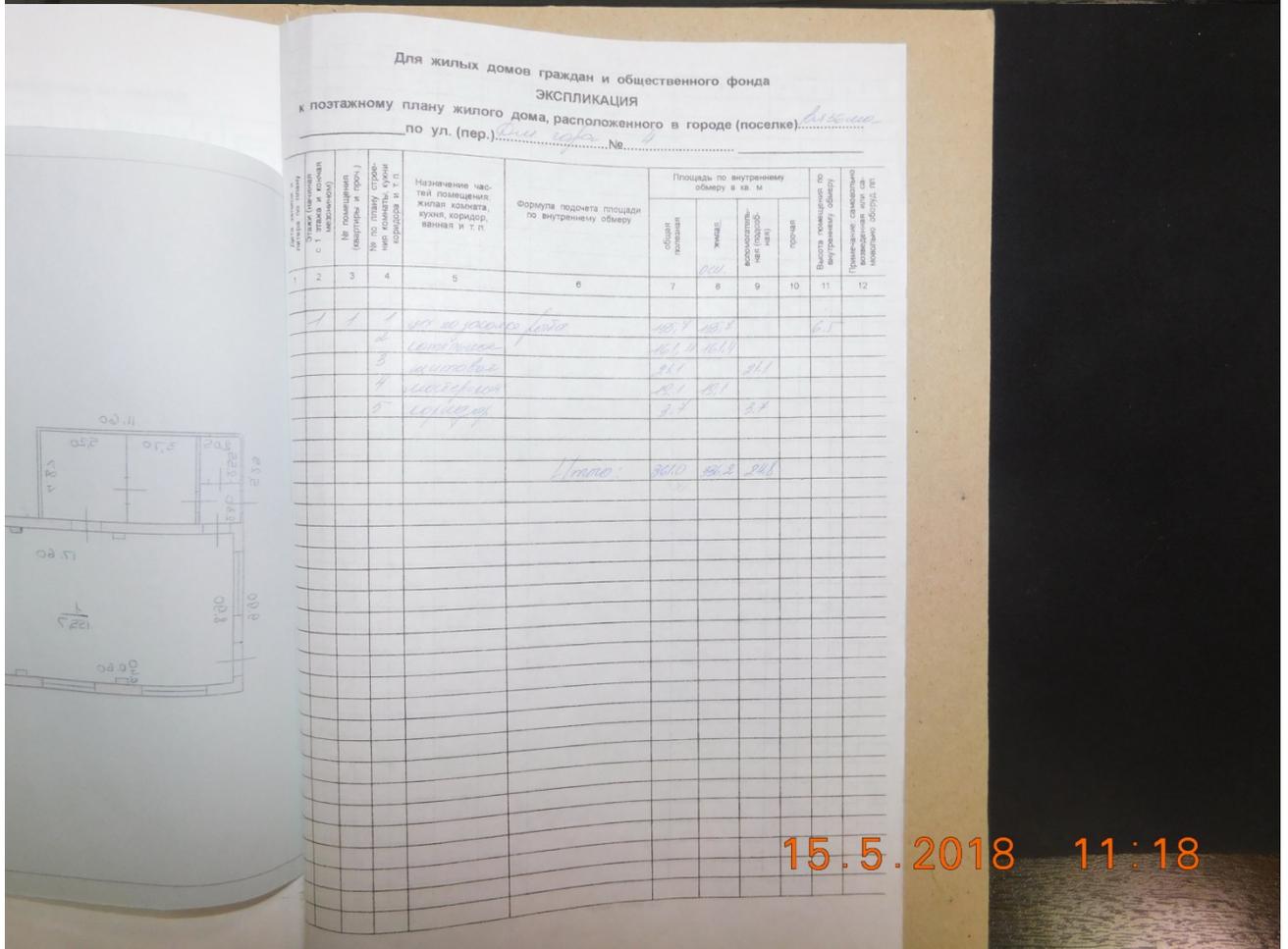
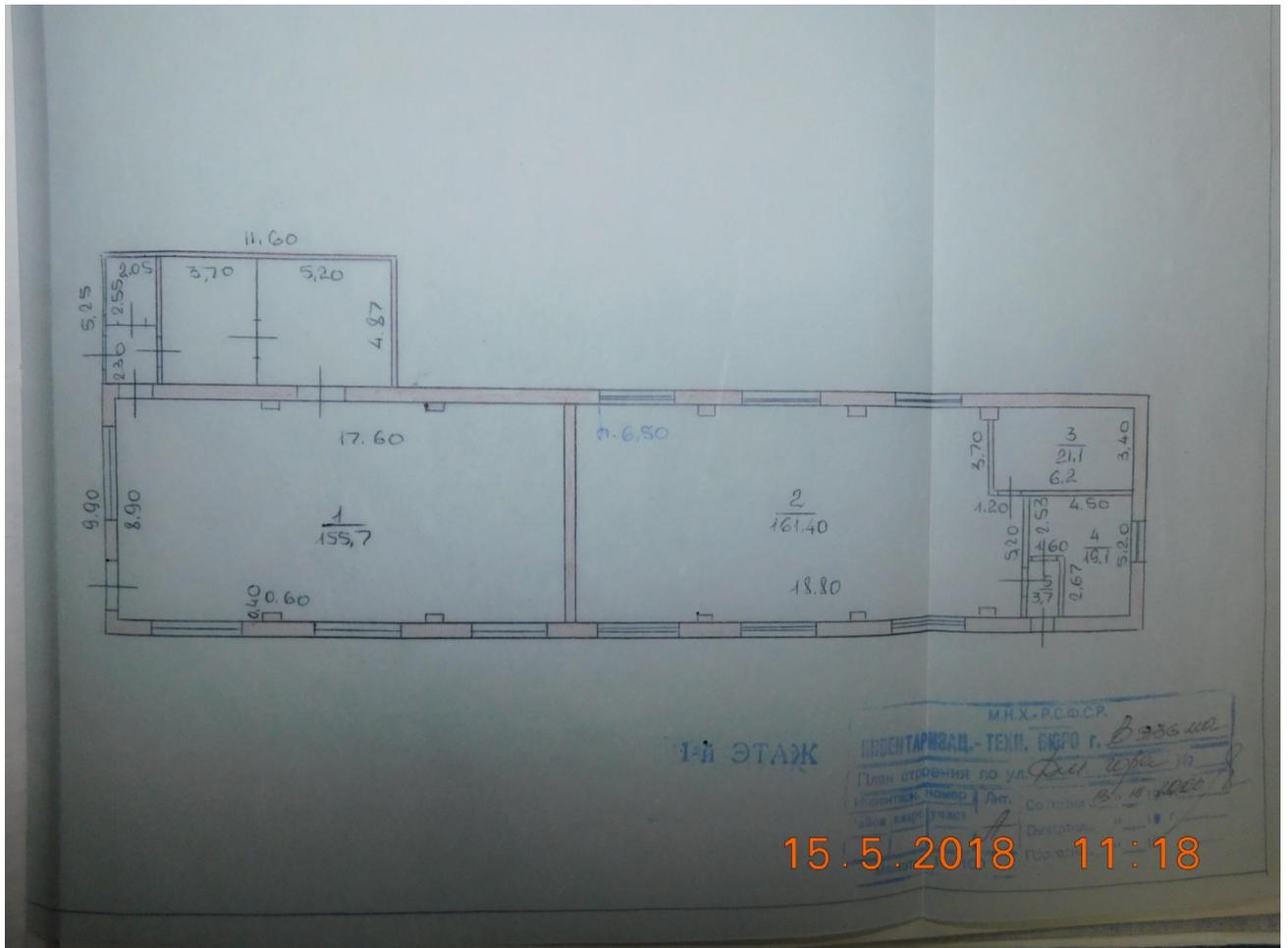
коп. листа 18.08 200 г
по состоянию 21.01.1899 200 г

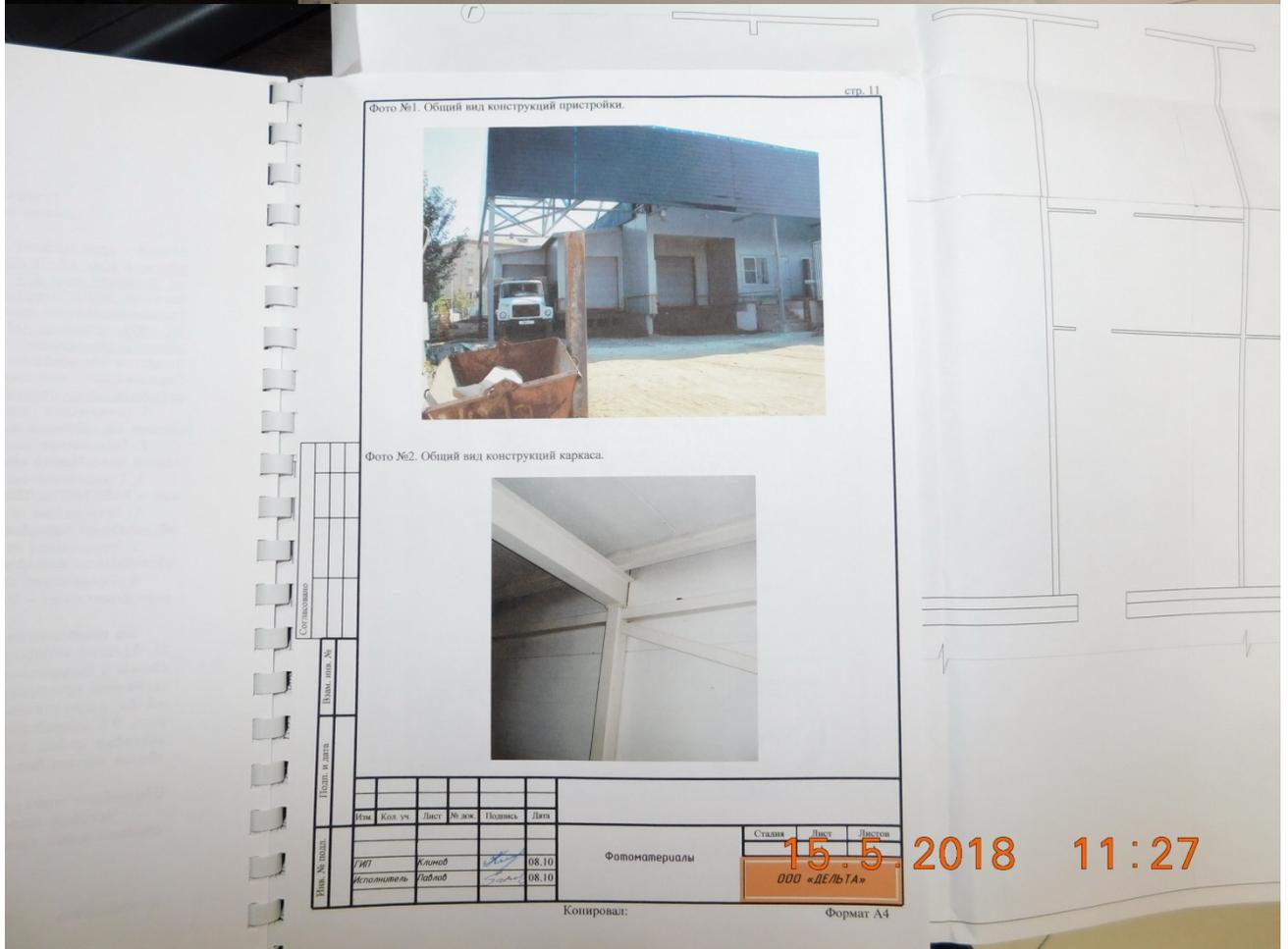
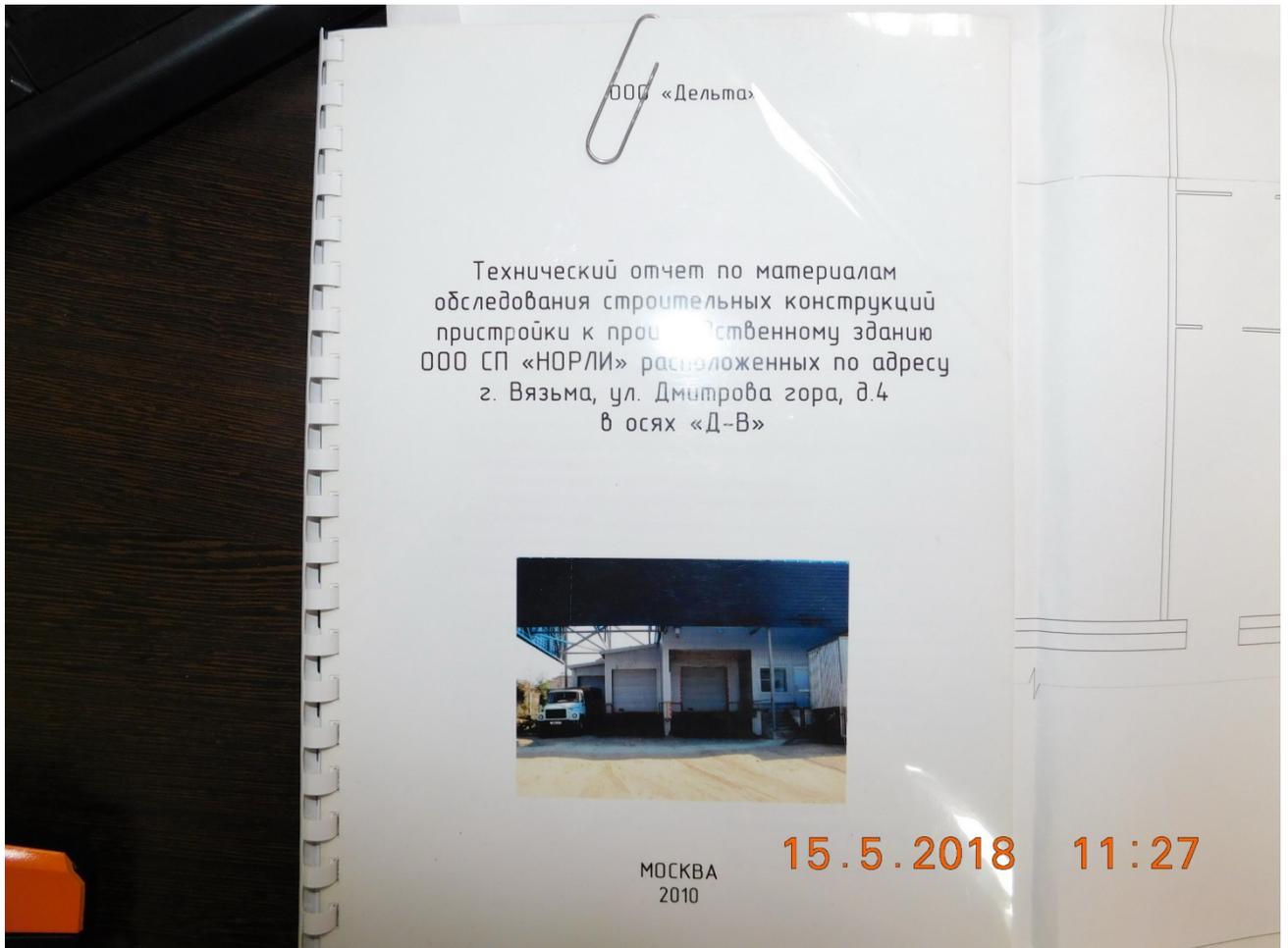
исполн. [подпись]
иребрл. [подпись]
Нач. б.р. [подпись]

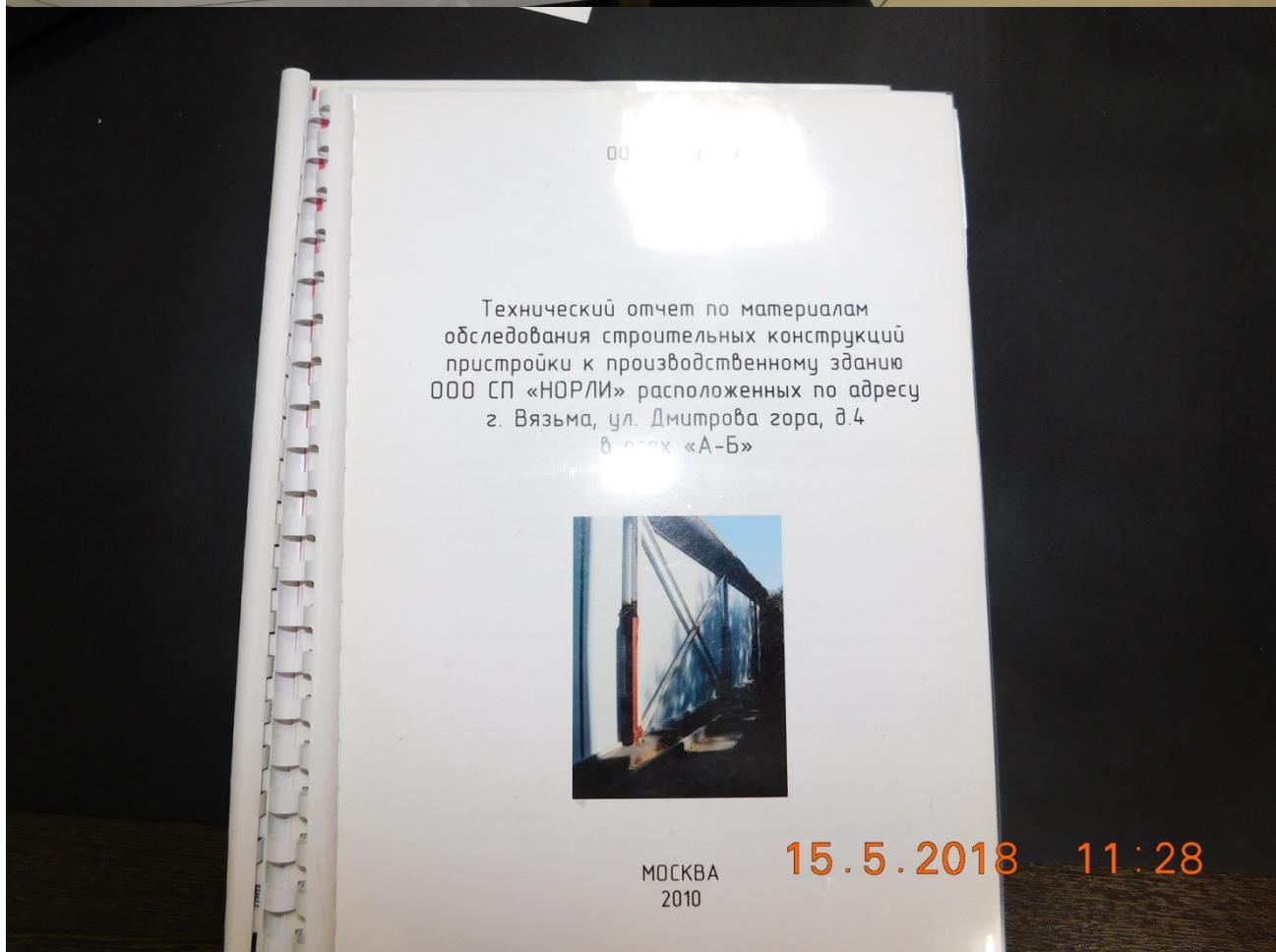
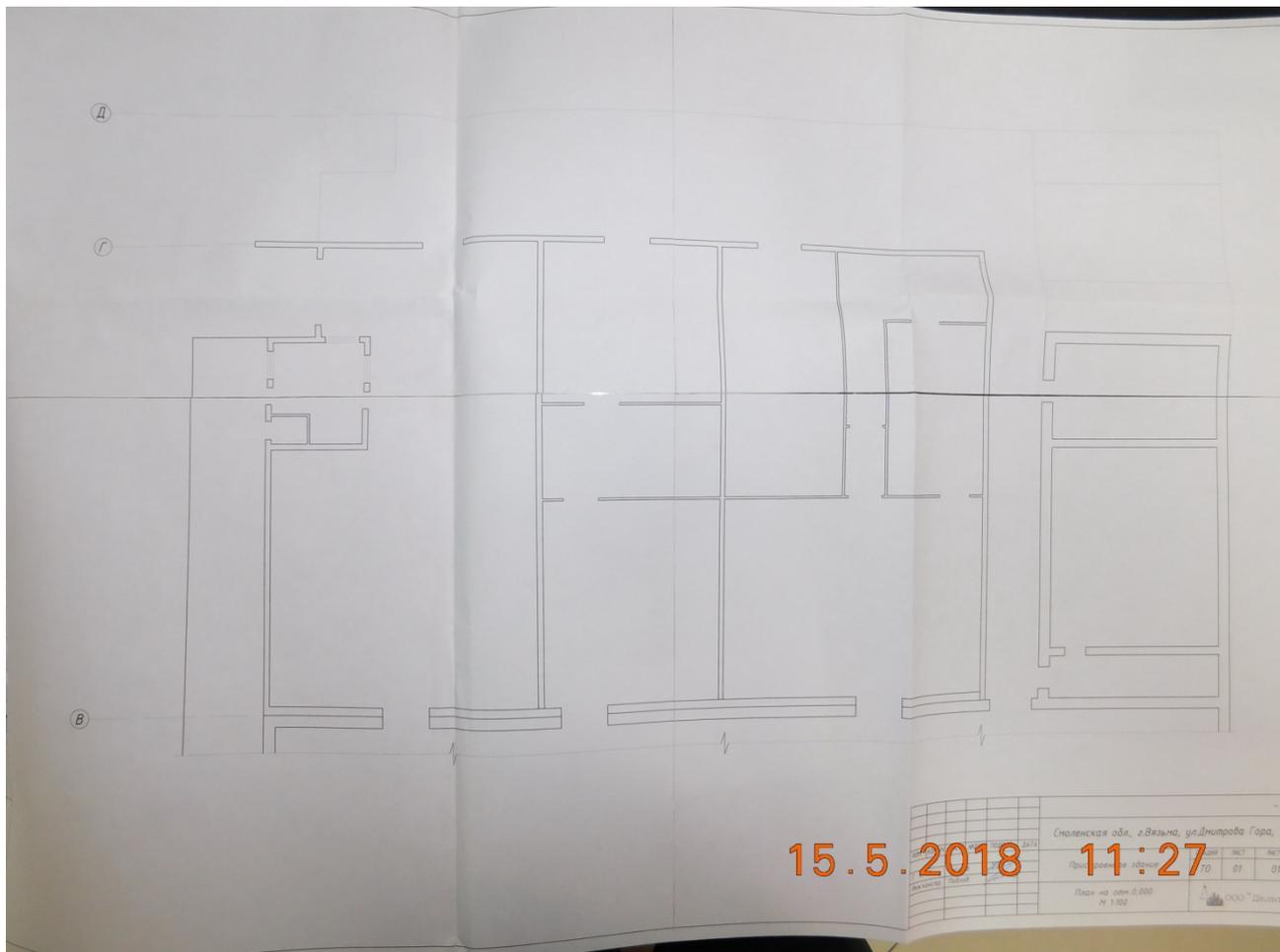
15. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

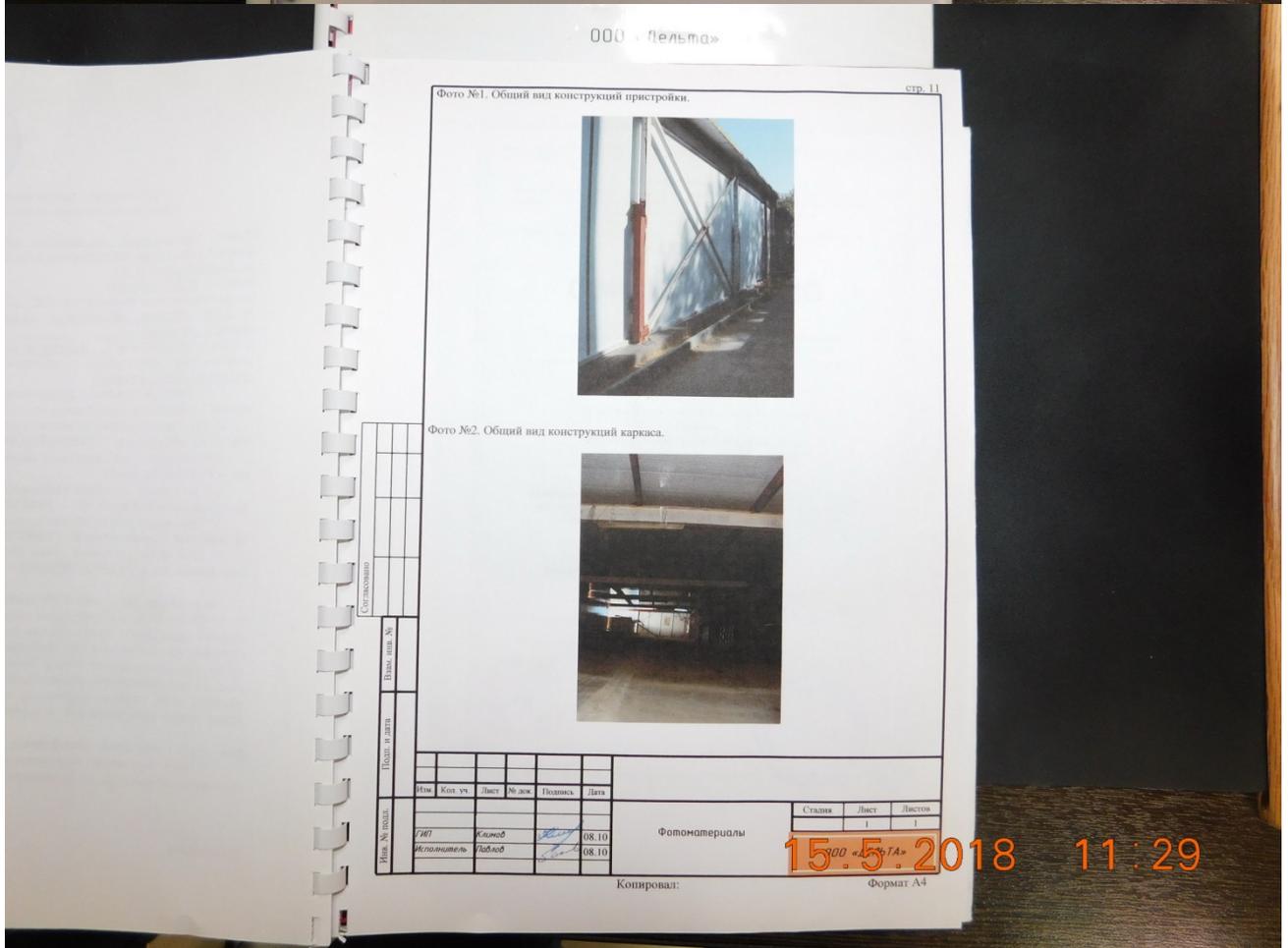
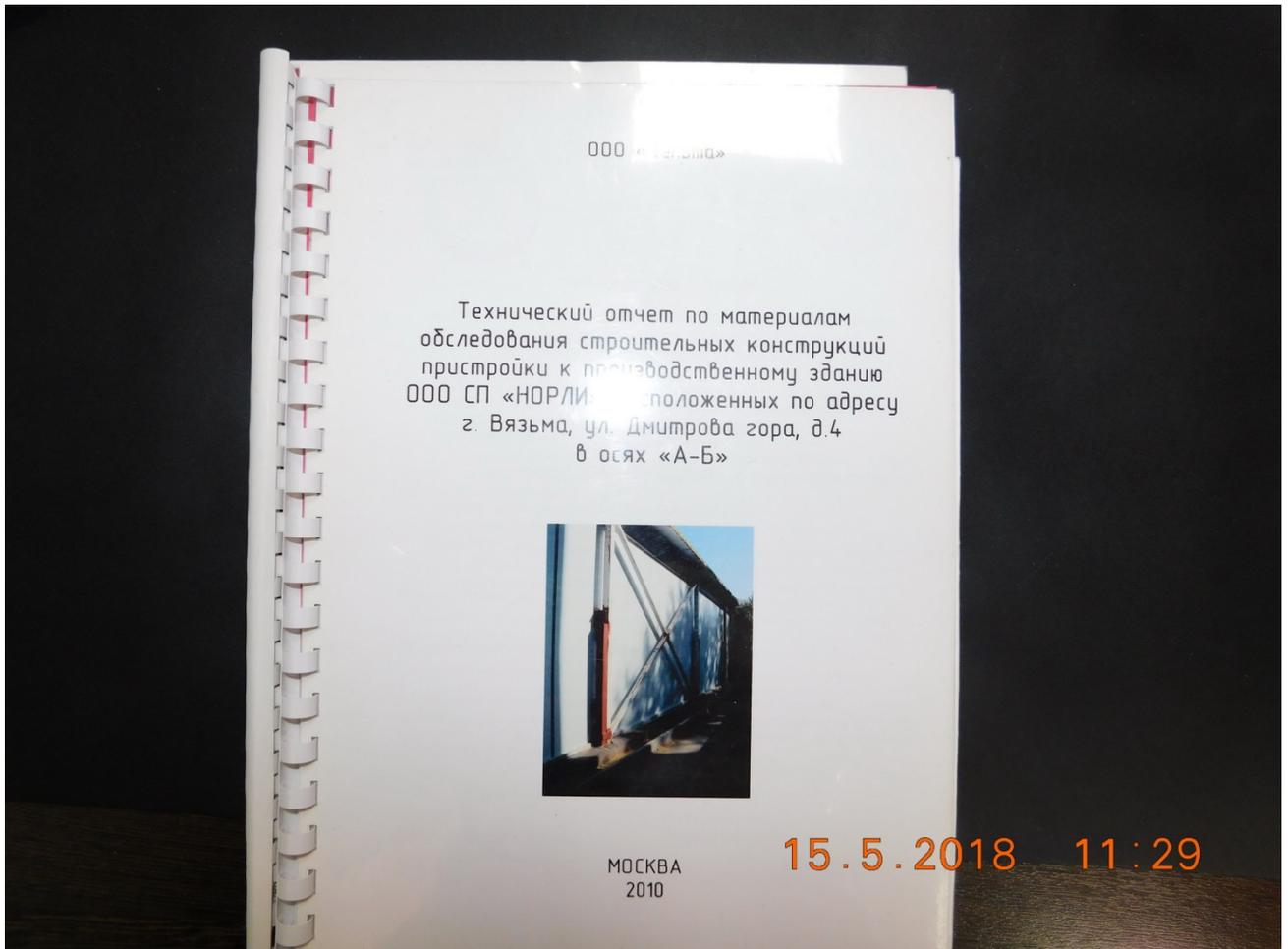
Дата обследования 28.08.2018

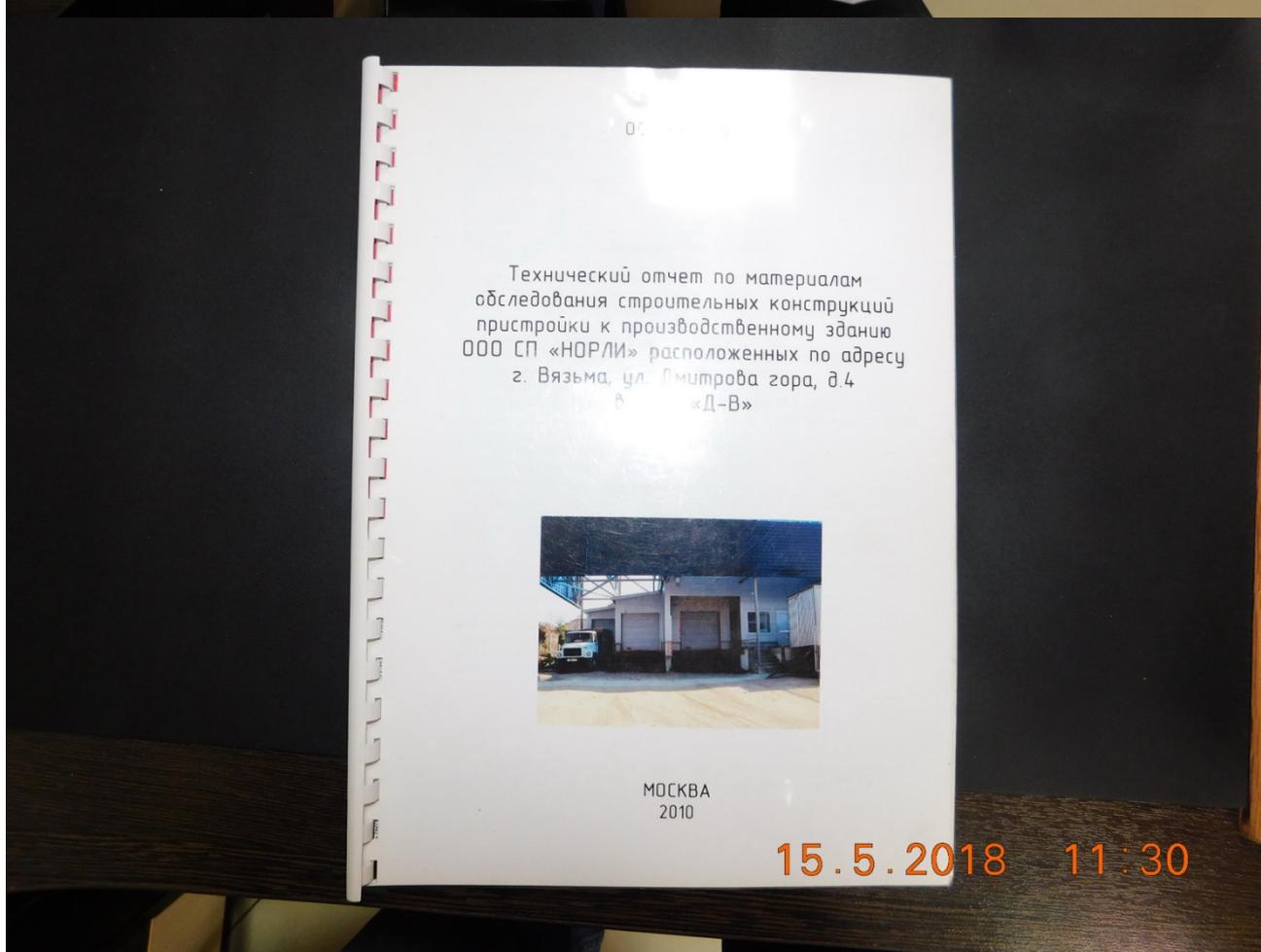
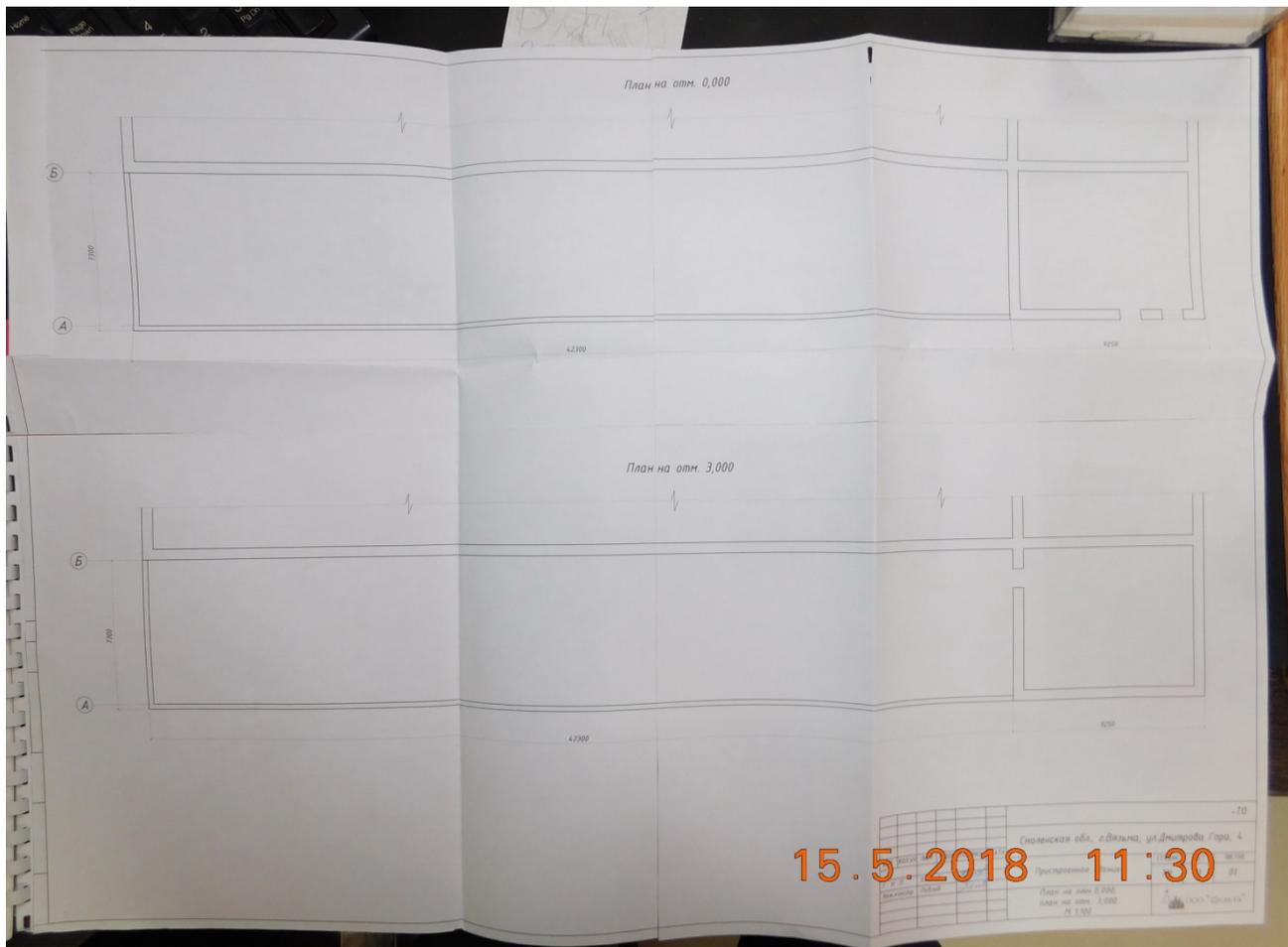
15.5.2018 11:18











стр. 5

2	Конструктивное решение (схема) здания	Пространственный металлический каркас с вертикальными и горизонтальными связями.
3	Пространственная жесткость коробки здания	Достаточная
4	Количество этажей	Здание одноэтажное
5	Наличие подвала	Отсутствует
6	Наличие надстроек, пристроек и дата возведения	Отсутствуют (обследуемое здание является пристройкой к основному производственному зданию)
7	Цоколь	Переменного уровня
8	Стены	Сэндвич-панели толщиной 120 мм
9	Внутренние (несущие) стены	Сэндвич-панели толщиной 120 мм
10	Перегородки	Сэндвич-панели толщиной 120 мм
11	Внутренние опоры (колонны, столбы)	Выполнены из металлических труб сечением 120×120×8 мм
12	Подвальное перекрытие	Отсутствует
13	Междуэтажные перекрытия	Отсутствуют
14	Прогоны (балки, ригели и др.)	По стойкам (металлическим колоннам) из двутавра №24 выполнены прогоны.
15	Крыша	По прогонам выполнена обрешетка из двутавров №16, шаг элементов обрешетки 1,9-2 м.
16	Кровля и водосток	Кровля выполнена из сэндвич панелей толщиной 120 мм. Водосток наружный – неорганизованный.
17	Тип и устройство лестниц	Отсутствуют
18	Фундаменты	Ленточные монолитные железобетонные, глубина заложения фундаментов 1,3-1,4 м от уровня земли.
19	Основание	Не обследовалось

ОСК 15.5.2018 13:22

Копировал: _____ Формат А4

стр. 6

3. Результаты обследования конструкций здания

3.1. Фундаменты

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Конструкция фундаментов	Ленточные монолитные железобетонные, ширина подошвы фундамента составляет 400 мм, под рампу фундамента столбчатые. Глубина заложения 1,3-1,4 м от уровня земли. Глубина заложения фундаментов соответствует СНиП 23-01-99* «Строительная климатология». (Для Смоленской области глубина промерзания грунтов составляет 1,29м) Бетон – В20.
2	Материал фундамента	Монолитный железобетон
3	Деформации, повреждения и разрушения:	Отсутствуют
4	Выводы по состоянию фундаментов	Визуальным осмотром поврежденных строительных конструкций здания, вызванных работой фундаментов, не обнаружено. Техническое состояние фундаментов обследуемой части здания на момент обследования оценивается как - РАБОТОСПОСОБНОЕ

3.2 Стены

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Конструкция стен	Стены пристроенного здания выполнены из сэндвич-панелей толщиной 120 мм.
2	Материал стен	Сэндвич-панели «Венталл-СЗ»
3	Наличие сырости и капиллярной влаги на стенах	Отсутствует
4	Деформации, повреждения и разрушения	Отсутствуют

ОСК 15.5.2018 13:22

Копировал: _____ Формат А4

стр. 7

5	Выводы по состоянию стен	Техническое состояние стен обследуемой части здания оценивается как – РАБОТОСПОСОБНОЕ .
---	--------------------------	--

3.3 Каркас

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Конструкция каркаса	Каркас пристроенного здания выполнен из квадратных труб сечением 120×120×8 мм. Горизонтальные прогоны и подкосы выполнены из квадратных труб 80×80×5 мм.
3	Наличие коррозии металлических элементов каркаса	Отсутствует, металлические конструкции обработаны антикоррозионными составами.
4	деформации, повреждения и разрушения	Отсутствуют
5	Выводы по состоянию каркаса	Техническое состояние металлического каркаса обследуемой части здания оценивается как – РАБОТОСПОСОБНОЕ .

3.4. Полы

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Конструкции полов	Полы помещений основного здания выполнены по уплотненному песчано-гравийной смеси грунту и бетонной подготовке толщиной 200 мм. Полы рамы выполнены по монолитному железобетонному перекрытию.
2	Материал полов	Полы выполнены бетонные с железнением, часть покрытия полов выполнена из керамической плитки
4	деформации, повреждения и разрушения	Отсутствуют
5	Выводы по состоянию полов	Техническое состояние конструкций полов здания на момент обследования оценивается как – РАБОТОСПОСОБНОЕ .

15.5.2018 13:22

ОСК

Копировал: _____ Формат А4

стр. 8

3.5. Перекрытие рамы

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Конструкции перекрытия рамы	Перекрытия монолитные железобетонные, выполнены по металлическим балкам.
2	Материал перекрытия	Бетон – В20. Арматура класса А III Ø12-18 мм. Толщина перекрытия 300 мм.
4	деформации, повреждения и разрушения	Отсутствуют
5	Выводы по состоянию перекрытия	Техническое состояние конструкций перекрытия рамы на момент обследования оценивается как – РАБОТОСПОСОБНОЕ .

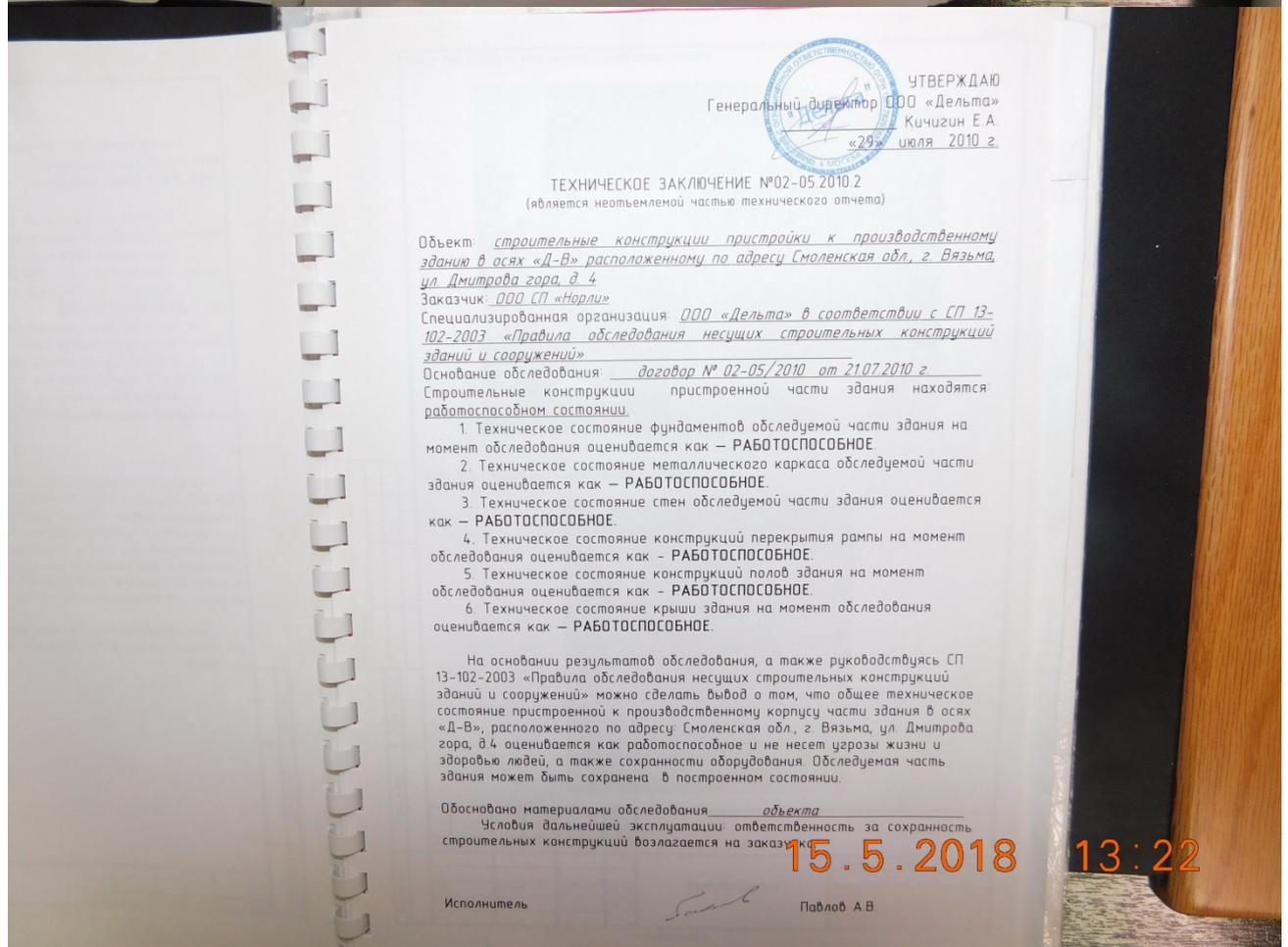
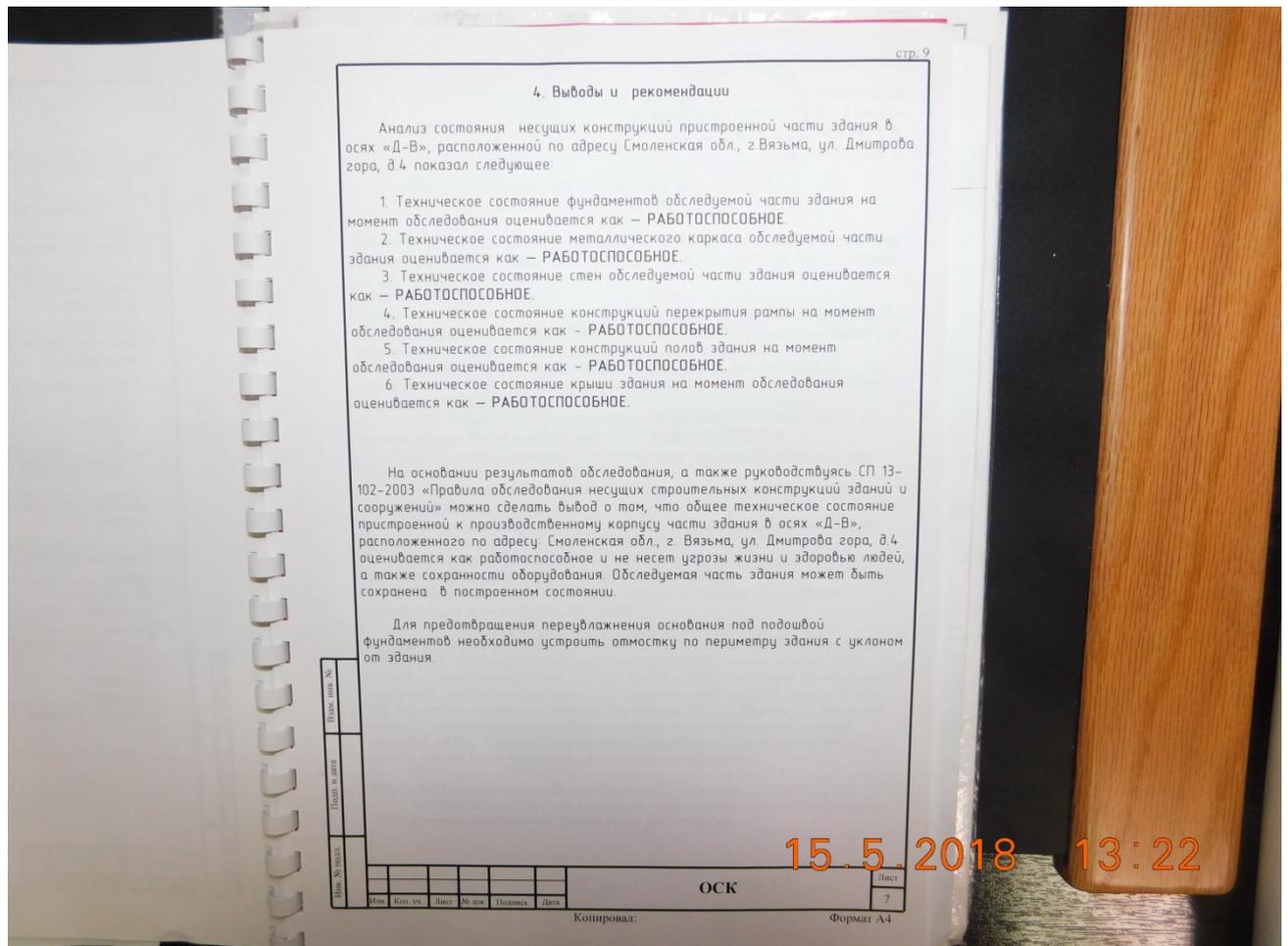
3.6. Кровля

П.п	Предмет обследования	Результаты обследования
1	2	3
1	Элементы стропильной системы	Прогоны выполнены из двутавров №24, по прогонам устроена обрешетка из швеллера №16, шаг швеллеров 1,9-2 м
2	Материал покрытия кровли	Кровельные сэндвич-панели толщиной 120 мм.
5	Наличие сырости и капиллярной влаги	Отсутствует
3	Наличие коррозии металлических элементов	Отсутствует, металлические конструкции обработаны антикоррозионными составами.
4	деформации, повреждения и разрушения	Отсутствуют
5	Выводы по состоянию крыши	Техническое состояние крыши здания на момент обследования оценивается как – РАБОТОСПОСОБНОЕ .

15.5.2018 13:22

ОСК

Копировал: _____ Формат А4



стр. 11

Фото №1. Общий вид конструкций пристройки.



Фото №2. Общий вид конструкций каркаса.



Сервисный									
Плановый №									
План и дата									
Имя	Код уз.	Лист	№ лж.	Полиция	Дата				
Гип	Клинов				08.10				
Исполнитель	Лаблов				08.10				
Фотоматериалы						15.5.2018 13:23			
						ООО «ДЕЛЬТА»			
Копировал:						Формат А4			

Стр. 14

Приложение 2

Терминология по определению состояния конструкций по СП 13-102-2003

Исправное состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

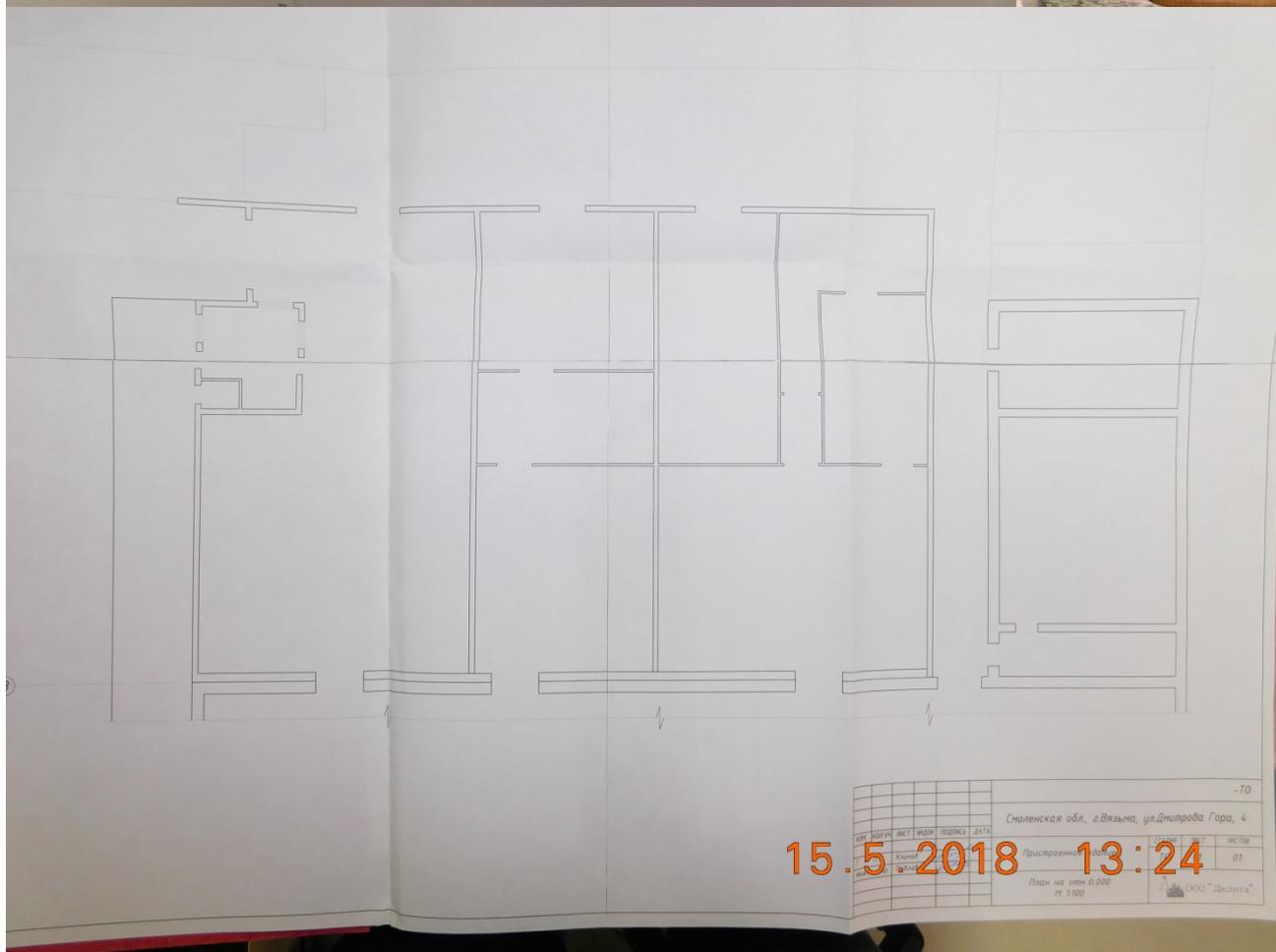
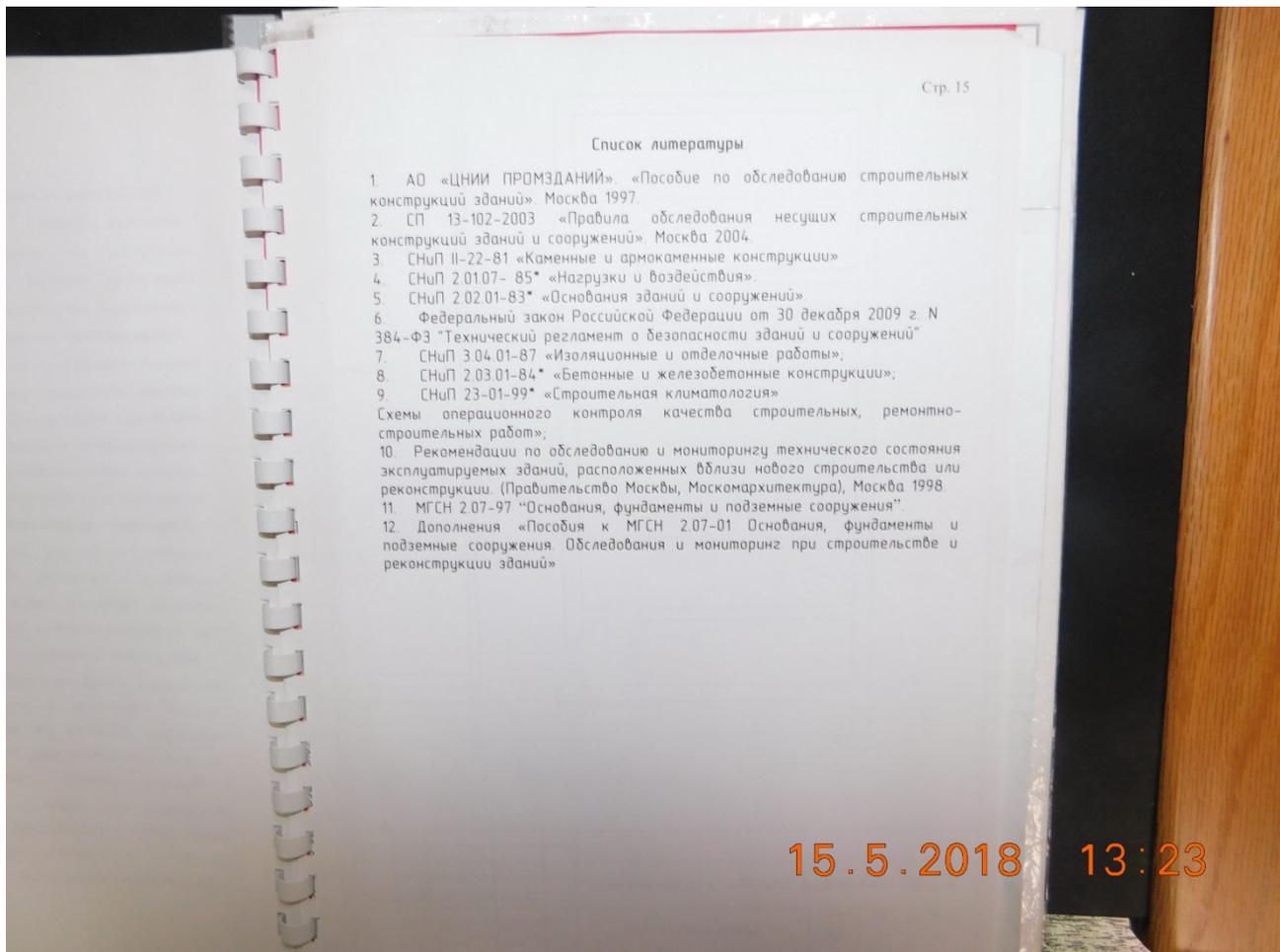
Работоспособное состояние — категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние — категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

15.5.2018 13:23



14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

← → ↻ https://vyazma.gde.ru/c/immuschestvennyy_kompleks_v_vyazme_32050620.html

Объявления > Недвижимость > Коммерческая > Продам коммерческую недвижимость в Вязьме >

Имущественный комплекс в Вязьме, Смоленская область, Вяземский район, ул. Полины Осипенко, д. 22 47 200 000 руб.




+7 (812) 334-43-66

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!

Написать сообщение

Продавец: [Наталья](#)
На сайте с февраля 2016

Адрес: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д. 22

Просмотрено 15 раз 22.05.2018

✈ Продать быстрее

- ✚ [Прикрепить](#)
- 📄 [Разместить в VIP](#)
- ▲ [Поднять](#)
- 👁 [Выделить цветом](#)

• ПЛОЩАДЬ, М2: 19 416.00 • ВИД ОБЪЕКТА: 463

Продается имущественный комплекс, расположенный по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д. 22. В состав имущественного комплекса входят:

- Здание красного уголка 257,4 кв.м. (67:02:0010224:682)
- Здание кладовой 383,9 кв.м. (67:02:0010224:684)
- Административное здание 745,6 кв.м. (67:02:0010224:679)
- Здание кладовой 85,3 кв.м. (67:02:0010224:681)
- Здание растворного узла 469 кв.м. (67:02:0010224:686)
- Здание проходной 43,9 кв.м. (67:02:0010224:429)
- Здание цеха лесопильного 2 457,10 кв.м. (67:02:0010224:678)
- Подкрановый путь протяженностью: 78,5 м (67:02:0010224:606)
- Здание гаража 1 145,10 кв.м. (67:02:0010224:683)
- Путь подъездной железнодорожный широкой колеи протяженностью 128 м (67:02:0010224:607)
- Ограждение протяженностью 583 м (67:02:0010224:604)
- Здание цеха ремонтно-механического 624 кв.м. (67:02:0010224:680)
- Здание цеха кузнечно-прессового 87,8 кв.м. (67:02:0010224:685)

Имущество расположено на двух земельных участках площадью 2 430 кв.м. (кад. номер: 67:02:0010224: 9) и 19 416 кв.м. (кад. номер: 67:02:0010224:8)

SUNLIGHT ®



Объект-аналог № 2

← → <https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/156551815/>
 7 май, 14:06 279 просмотров, 2 за сегодня

Производство, 11 263,7 м²

Смоленская область, Вязьма, ул. 1-я Бозня [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



11 фото

Площадь	Этажи	Помещение
11 263,7 м ²	3 из 3	Свободно

Продается в городе Вязьма Смоленской области производственное здание и административный корпус площадью 11263,7 кв м, складские помещения, подъездные железнодорожные и автомобильные пути, металлообрабатывающее и сварочное оборудование, мостовой и козловые краны. Производственная часть здания имеет следующие оборудованные отделения: токарное, малярное, сварочное, подготовки производства, слесарно-механические мастерские, гаражи. Перечень имеющегося оборудования: станки токарные, станки фрезерные, вертикально-сверлильные, радиально-сверлильные, фрезерно-строгальные, гильотинные ножи, пресс, листогибочный пресс, молот кузнечный, сварочные аппараты, комбинированные ножи, компрессор. На территории находится отдельно стоящее складское помещение, которое в настоящее время используется как столярный цех. Тип застройки - производственно-складской.

50 000 000 ₽ [↑](#) [↓](#)
 4 440 ₽ за м²

ID 13018370
 +7 952 530-65-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Территория спланирована, огорожена забором из ж/б панелей, заасфальтированные проезды и площадки. Тип здания - панельное и кирпичное. Местоположение - крупная промзона города рядом с основными магистралями (Р-132, ул. Московская). Площадь земельного участка - 34929 кв м. Категория земель - земли населенных пунктов. Общее состояние здания подходит для любого вида деятельности. Месторасположение 220 км от МКАД. Земля и все строения в собственности. Продажа от собственников (акционеров), предприятия. Дополнительную информацию по запросу вышлем на электронную почту.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	50 000 000 ₽
Ставка	4 440 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 7 627 118 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Коттеджный поселок бизнес-класса!
[kpgreenwood.ru](#)

Объект-аналог № 3

← → ↻ <https://ruads.org> obtmsu14 [выйти] | лимиты: 306 [+] | выгрузки

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Складское помещение, 662.5 м²

vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_662.5_m_1573662152

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	НААБ	Тип	компания
Телефон	88005117715	Номер	1573662152
Адрес	Смоленская область, Вязьма, Сычевское шоссе, 67	Метро	не задано

Расположение	Россия, Вязьма
Дата публикации	Sun May 20 2018
Дата обновления	Sun May 20 2018
Дата скачивания	Wed May 23 2018
Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра

ДОБАВОЧНЫЙ НОМЕР 108, Константин Звонок по России бесплатный! Национальная Ассоциация Аукционных Брокеров предлагает к приобретению: Нежилое одноэтажное складское здание, общей площадью 662,5 кв.м., в комплексе с земельным участком площадью 2242 кв.м. Склад холодный. Состояние хорошее. На данный момент здание не используется. Из коммуникаций имеется только электроснабжение. Вся территория огорожена забором. Есть небольшая площадка для транспорта. Хорошие подъездные пути для грузового транспорта. Объект реализуется в рамках ФЗ-127 о несостоятельности (банкротстве). Гарантии и плюсы данной процедуры: - возможна рассрочка оплаты до 30 дней; - все обременения снимаются в силу закона; - возможна оплата по безналичному расчету; - работаем официально по договору под «ключ»; - покупка оформляется договором с представителем государства. Этапы снижения цены: № - Дата начала - Цена

₽4,462,152










Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

← → ↻ <https://ruads.org> obtmsu14 [выйти] | лимиты: 406 [+] | выгрузки

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 600 м²

vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_1428290261

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Дмитрий	Тип	частное
Телефон	89056951866	Номер	1428290261
Адрес	Смоленская область, Вязьма	Метро	не задано

Расположение	Россия, Вязьма
Дата публикации	Fri Apr 20 2018
Дата обновления	Fri Apr 20 2018
Дата скачивания	Fri Apr 20 2018
Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра

Сдан помещение свободного назначения площадью более 600 м2. Высота около 6 м. Помещение сухое, есть электричество. По необходимости возможно провести отопление, водоснабжение. Канализация есть. Пол бетонный, крыша новая. Находится менее, чем в 1 км от автодороги М1 Москва-Минск. Подъезд транспорта любого размера. Территория охраняется (круглосуточная охрана, видеонаблюдение). Есть возможность обустроить офисы. Есть слотровая яма для автомобилей. Также есть помещение 60 м2 (отдельный вход). Есть большой отапливаемый бокс для ремонта автомобилей с мастерской, высокие ворота. Все цены строго по договоренности. Очень выгодные условия аренды. Есть большие открытые площадки. Территория покрыта дорожными плитами.

₽60,000







Объект-аналог № 2

← → ↻ <https://ruads.org>

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

obmgsu14 [выйти] | лимиты: 391 [+] | выгрузки

← Назад к поиску

Производственное помещение, 460 м² ₽60,000

vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_460_m_1506692825

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Эдуард	Тип	компания
Телефон	89605873907	Номер	1506692825
Адрес	Смоленская область, Вязьма, ул. 25 октября, д. 53	Метро	не задано

Расположение Россия, Вязьма

Дата публикации Tue Mar 20 2018

Дата обновления Tue Mar 20 2018

Дата скачивания Wed Mar 21 2018

Снимок оригинального объявления не хватает лимитов для просмотра

Сдан в аренду производственное помещение. Высокие потолки, кран балка, газовое отопление. Имеются офисные помещения. Удобный подъезд. Можно частями. 150 руб за кв.м. Возможна продажа.




Объект-аналог № 3

← → ↻ https://www.avito.ru/vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_450_m_1356624619

Складское помещение, 450 м² 55 000 ₽ в месяц

№ 1356624619, размещено 16 мая в 00:29 127 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 910 119-35-55

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ВТСМ
Агентство
На Avito с ноября 2016
Завершено 21 объявление

2 объявления пользователя

Контактное лицо:
Александр

Адрес:
Вязьма, Смоленская область, Юбилейная улица



Площадь: 450 м²

Адрес: Вязьма, Смоленская область, Юбилейная улица [Посмотреть карту](#)

Возможна аренда части помещения.

Городские резиденции SPIRES
Премиум-класс на западе Москвы
Уникальные форматы городского жилья

СТАРТ ПРОДАЖИ

Объект-аналог № 4

← → 🌐 <https://realty.yandex.ru/offer/1871123601959819175/>

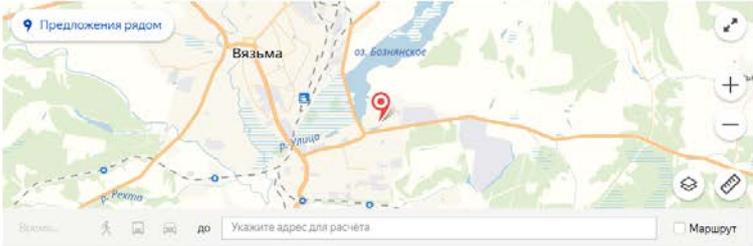
Смоленская область > Вяземский район > Вязьма > Аренда > Коммерческая недвижимость > Склад

Склад, 3000 м²

Вязьма, 2-я Бозня ул., стр 61
ж/д ст. Вязьма, 2.00 км

📌 В избранное 📷 📄 🚫 КЛАСС В

7 мая Просмотры 54

3000 м²
общая

1 этаж
из 1 в здании

381 356 ₽ в месяц 📄

1 этаж из 1
+7 495 637-85-16

ILM
агентство

Городские резиденции SPIRES
Премиум класс на западе Москвы. Уникальные форматы городского жилья.
СТАРТ ПРОДАЖИ

Описание от арендодателя

Склад в аренду 3000 метров. Производственный комплекс "Ресурс". Расположен в Смоленской области, трасса М1. На площадке располагается более 40 зданий производственного, административного, складского и вспомогательного назначения. Общая площадь помещений составляет более 115 тыс. кв. м. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость.
id: 15642

Объекты-аналоги, используемые в рамках затратного подхода

Объект-аналог № 1

← → 🌐 <https://ruads.org>

obmgsu14 [выйти] | лимиты: 354 [+] | выгрузки

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

◀ Назад к поиску

Участок 35 сот. (промназначения) ₽6,000,000

vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1234591221

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Татьяна	Тип	частное
Телефон	89051622512	Номер	1234591221
Адрес	Вязьма, Смоленская область, улица Чапаева	Метро	нет задрво

Расположение Россия, Вязьма

Дата публикации Thu May 24 2018

Дата обновления Thu May 24 2018

Дата скачивания Wed May 30 2018

Снимок оригинального объявления не хватает лимитов для просмотра

Продается земельный участок в центре города по ул. Чапаева, расположенный в зоне производственных и коммунально-складских предприятий!

Фото отсутствует

Объект-аналог № 2

← → ↻ <https://ruads.org>

[← Назад к поиску](#)

Участок 2.16 га (промназначения) ₽25,000,000

[vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_2.16_ga_promnaznacheniya_1024655743](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Александр	Тип	частное
Телефон	89168590822	Номер	1024655743
Адрес	Смоленская область, Вязьма, Смоленская область, Вяземский район, с/п Относковское, в районе 247 км автомагистрали Москва – Минск.	Метро	нет задано
Расположение		Россия, Вязьма	
Дата публикации		Fri Jan 19 2018	
Дата обновления		Fri Jan 19 2018	
Дата скачивания		Fri Jan 19 2018	
Снимок оригинального объявления		не хватает лимитов для просмотра	



Продается земельный участок, расположенный по адресу: Смоленская область, Вяземский район, с/п Относковское, в районе 247 км автомагистрали Москва – Минск. Площадь земельного участка составляет – 21 577 кв.м. Категория земель – Земли промышленности; Вид разрешенного использования – Для строительства комплекса придорожного сервиса; Земельный участок свободен от строений, принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Маяк», свидетельство о государственной регистрации от 25.05.2007 года. Земельный участок расположен вблизи Минского шоссе, приобретен был собственником для строительства и эксплуатации АЗС. Стоимость – 25 000 000 рублей, рассмотрение предложений по обсуждению цены возможно.

Объект-аналог № 3

← → ↻ https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1225866919

Участок 6 сот. (промназначения) 1 300 000 ₽

№ 1225866919, размещено 3 мая в 09:53 562 (+5)

[♥ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



Площадь: 6 сот.

Адрес: Смоленская область, Вязьма [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок пром назначения. Рядом гаражный кооператив, стадион салют, асфальтированная площадка граничит с участком, коммуникации все рядом. Будет удобно для строительства гаражей, либо здания общей площадью 1000-1200 кв.м., а также все что позволяет классификатор по пром назначению СРОЧНО. Возможен перевод земли в другое назначение под вас, либо обмен на недвижимость.

8 919 041-69-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Полина
Частное лицо
На Avito с ноября 2016 П

19 объявлений пользователя

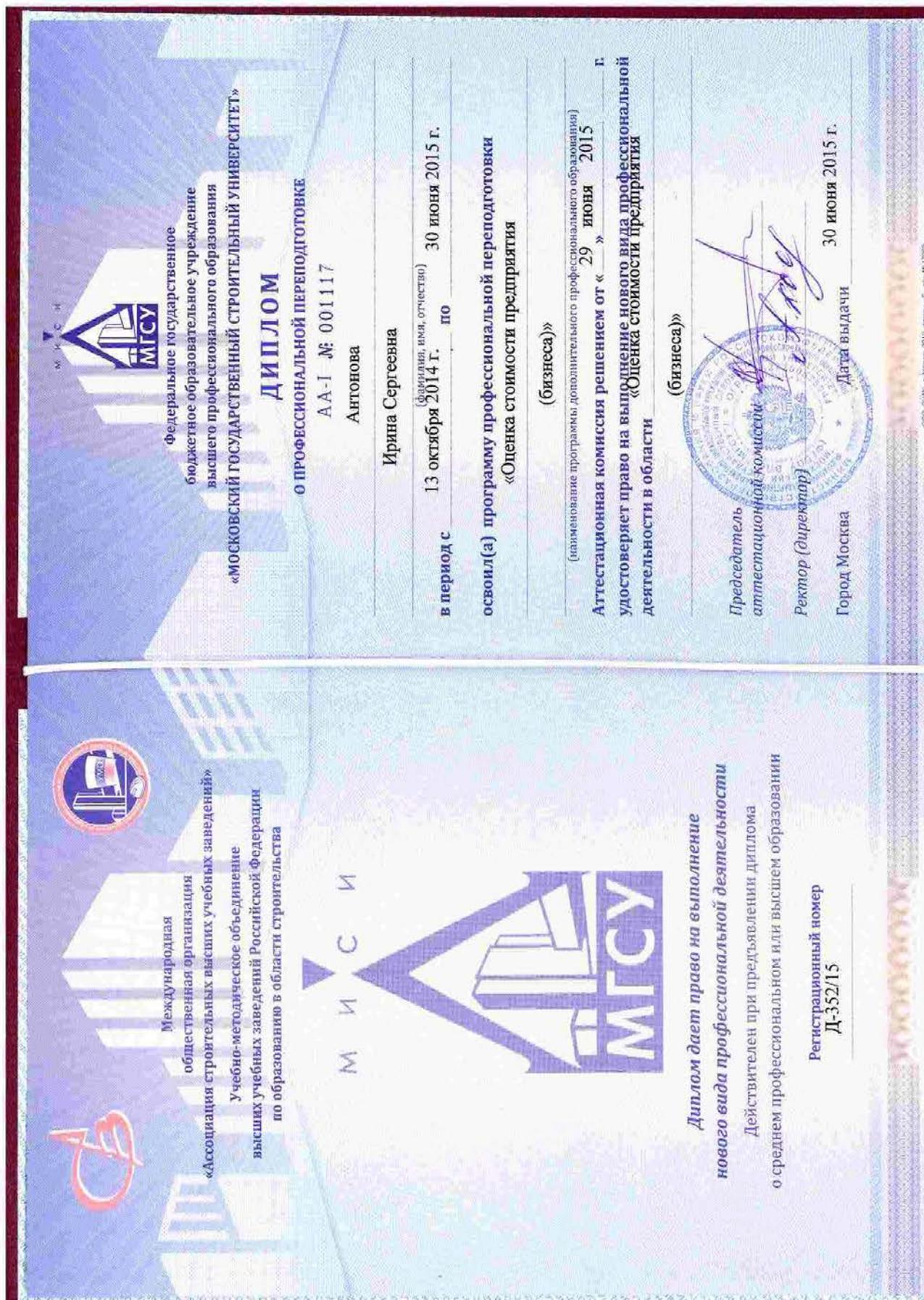
Адрес:
Смоленская область, Вязьма

Hoff Гипермаркет мебели и товаров для дома

 Стул Naron Chrome 1 899 руб. Купить	 Стул Hanna 999 руб. Купить
 Стул Venus Chrome 1 799 руб. Купить	 Стул Toledo 1 899 руб. Купить

Апартаменты в башне ОКО Москва-Сити!
[okotower.com](#)
Апартаменты в Москва-Сити, готовые

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ





 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/901577 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г.Москва	1 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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. 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» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. 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	Оценщик Антонова Ирина Сергеевна Адрес регистрации и/или ИНН: 400600880510
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте 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 30000000 руб. (Тридцать 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 13500 руб. (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2018 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 настоящего 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 имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.; - 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 период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему 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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
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 Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (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 настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. 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 третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю 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@alfastrah.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 течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
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 оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Антонова Ирина Сергеевна	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/91161/6

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006743-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Антоновой Ирине Сергеевне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ПОЛИС


УРАЛСИБ | СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 2100/0396549
страхования ответственности оценочной организации

г. Москва

«12» декабря 2017г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ответственности оценочной организации от «06» декабря 2017 г. №2100/0396549 (далее - Договор страхования).

1. СТРАХОВЩИК	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «УРАЛСИБ СТРАХОВАНИЕ» Лицензия Банка России СИ №0667 117342, г. Москва, Профсоюзная, д. 65, к.1 E-mail: in@uralsibins.ru / Сайт: www.uralsibins.ru. Телефон 8 800 234 77 55		
2. СТРАХОВАТЕЛЬ	Наименование	ООО «ЭКОКАПИТАЛ»	ИНН 7715661386
	ОГРН	1077758849761	
	Контактный телефон	(916)5456783	Адрес электронной почты dmitry23644@yandex.ru
	Юридический адрес:	127055, г. Москва, Вадковский пер., д. 4/6, пом. I ком.4	
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации (далее по тексту – «чужое имущество»), при осуществлении Страхователем застрахованной деятельности, указанной в разделе 2 Условий страхования, в пределах территории страхования, указанной в разделе 5 настоящего Полиса.		
4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда чужому имуществу, здоровью и/или жизни физических лиц, с учетом ограничений и исключений, установленных в разделе 3 Условий страхования, при осуществлении застрахованной деятельности, указанной в разделе 2 Условий страхования, в пределах территории страхования, указанной в разделе 5 настоящего Полиса.		
6. СТРАХОВАЯ СУММА	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек		
7. Лимит на один страховой случай, руб:	<input type="checkbox"/> Не установлен	<input checked="" type="checkbox"/> Установлен в размере:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
8. Безусловная франшиза:	<input type="checkbox"/> Не установлена	<input checked="" type="checkbox"/> Установлена в размере:	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
9. Срок действия договора страхования:	с 00:00:00 часов «11» декабря 2017 г., но не ранее 00:00:00 часов, следующих за днем уплаты всей суммы страховой премии, по 23:59:59 часов «10» декабря 2018 г.		
10. Особые условия:	В соответствии со статьей 160 ГК РФ Страхователь и Страховщик достигли соглашения о том, что факсимильное воспроизведение подписи уполномоченного лица Страховщика и печати Страховщика с помощью средств механического и иного копирования на настоящем Полисе признается Страховщиком и Страхователем аналогом собственноручной подписи уполномоченного лица Страховщика и оригиналом печати Страховщика.		

В случае не соответствия условий настоящего Полиса условиям Договора страхования преимущественную силу имеют условия Договора страхования.

От имени Страховщика:

Должность: Руководитель направления страхования финансовых рисков и ответственности

 Д.Б. Сухорукос

Доверенность № 14 от 18.01.2017

