

ООО «ЭКСПЕРТ»

394018, г. Воронеж, улица Средне-Московская, дом 6-а

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 02107-16-178

Заказчик:

ООО «Спартак»

Дата оценки:

23 декабря 2016 г.

Дата составления отчета:

28 декабря 2016 г.

Правообладатель объекта оценки:

ООО «Спартак»

Объект оценки:

Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А

Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)

Адрес объекта оценки:

Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А



Содержание

Резюме	4
I. Задание на оценку	6
II. Применяемые стандарты оценки.....	10
2.1. Заявление о соответствии	10
2.2. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	10
2.3. Определение вида стоимости объекта оценки	11
III. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
IV. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
V. Сведения о заказчике оценки.....	12
VI. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
VII. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	14
VIII. Основные факты и выводы.....	14
8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
8.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
8.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	15
8.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	15
8.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	15
IX. Описание объекта оценки	16
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
9.3. Фотографии объекта оценки	21
X. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки и.....	27
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	34
10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	61
10.6. Формирование вывода о степени ликвидности объекта	61
XI. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	61
XII. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	62
12.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	62
12.2. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием сравнительного подхода	67





12.3. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием доходного подхода	77
XIII. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	87
XIV. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	91
Приложение I. Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	92
Приложение II. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	99
Перечень использованных источников и литературы	140





Резюме

В настоящем отчете проведена оценка объекта оценки: Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А, расположенный на земельном участке кадастровый номер 67:27:0013453:26 площадью 5020 кв.м. Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание объекта оценки» на стр. 16 отчета.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Основные сведения о проведенной оценке и результаты оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 1. Основные сведения о проведенной оценке.

Номер Отчета об оценке	02107-16-178
Дата составления Отчета	28 декабря 2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор №124 от 23.12.2016г., заключенный между ООО «Спартак» и ООО «ЭКСПЕРТ».
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки №1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А адрес: Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А площадь: 2752,9 кв. м состояние: хорошее кадастровый номер: 67:27:0013310:892
Краткое описание прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки №1	Право собственности
Правообладатель Объекта оценки №1	ООО «Спартак»
Балансовая стоимость Объекта оценки №1	данные Заказчиком оценки не представлены
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки №2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26) адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60 площадь: 5020 кв. м категория земель: Земли населенных пунктов разрешённое использование: под незавершенным строительством торгово-бытовым центром кадастровый номер: 67:27:0013453:26
Краткое описание прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки №2	Право собственности
Правообладатель Объекта оценки №2	ООО «Спартак»
Балансовая стоимость Объекта оценки №2	данные Заказчиком оценки не представлены
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.





Номер Отчета об оценке	02107-16-178
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объекта оценки для установления начальной цены на торгах по его реализации в рамках процедуры конкурсного производства.
Потенциальные пользователи отчета	Потенциальными пользователями Отчета об оценке являются участники торгов по реализации объекта оценки в рамках процедуры конкурсного производства, а также суд и конкурсные кредиторы.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	23 декабря 2016 г.
Период проведения работ	Дата начала проведения работ по оценке: 23 декабря 2016 г. Дата окончания проведения работ по оценке: 28 декабря 2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	23 декабря 2016 г.
Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным	Здание торгового назначения
Выводы о ликвидности объекта оценки	Ликвидность объекта оценки оценивается как средняя

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 23 декабря 2016 г. составила:

Таблица 2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	49 955 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26) ¹	4 096 000
Итого:		54 051 000

Оценщик

В. А. Четвертаков

Директор
ООО «ЭКСПЕРТ»

Е. Н. Зяблова

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.





I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

1.1. Состав объекта оценки.

Таблица 3

№ объекта оценки	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес (местонахождение) объекта недвижимости	Площадь, кв. м
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	67:27:0013310:892	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А	2752,9
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	67:27:0013453:26	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60	5020

В каждом объекте оценки отсутствуют оцениваемые части.

1.2. Характеристики объекта оценки.

Таблица 4. Объект оценки №1: Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый (или условный) номер	67:27:0013310:892
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А
Функциональное назначение	Часть помещений первого этажа - 382,5 кв.м. сданы в аренду ЗАО "Тандер", часть помещений первого этажа на стадии предложения к аренде, помещение цокольного этажа на стадии предложения к аренде
Текущее использование объекта	Торговое назначение
Инвентарный (условный) номер	16255
Год постройки/Год ввода в эксплуатацию	2010
Этажность здания	цокольный этаж – 1390,9кв.м., первый этаж – 1362 кв.м.
Занимаемые этажи	цокольный этаж, первый этаж
Общая площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	2752,9
Полезная (арендопригодная) площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	2725,1 из площади исключены помещения: №12 (6,6 кв.м.) – электрощитовая, №13 (13 кв.м.) – теплогенераторная, №14 (6,2 кв.м.) – котельная, №23 (2 кв.м.) - электрощитовая
Высота потолков, м	3,18
Площадь застройки, м ²	1443,0
Строительный объем, м ³	10750
Группа капитальности здания	III
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие парковочных мест перед объектом	имеется перед зданием





Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристики конструктивных элементов и их состояние	
Фундамент	сборный железобетонный
Стены	металлические конструкции
Перегородки	гипсокартон, металлические конструкции
Перекрытия	чердачное - металлоконструкция; междуэтажные - монолитные железобетонные
Полы	бетонные, плитка
Потолки	потолок - металлический профиль со встроенными светильниками
Дверные проемы	наружные - металлопластиковые двери со стеклопакетами и без стеклопакетов, ворота металлические. Внутренние - деревянные заводского изготовления
Оконные проемы	металлопластиковые переплеты с двойным стеклопакетом
Кровля	металлическая
Внутренняя отделка	потолок - металлический профиль со встроенными светильниками; стены - окрашенный гипсокартон, в технических помещениях металлический профиль окрашен и керамическая плитка
Наружная отделка	облицовка стен металлическим сайдингом
Инженерные системы и их состояние	
Электроснабжение	имеется
Система отопления	автономная
Водоснабжение	имеется
Канализация	имеется
Вентиляция	имеется
Слаботочное обеспечение	имеются

Таблица 5. Объект оценки №2: Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	67:27:0013453:26
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60
Площадь участка, м ²	5020
Рельеф участка	ровный
Форма земельного участка	приближена к форме трапеции
Неблагоприятные условия окружающей среды	хорошие
Транспортная доступность	по дорогам общего пользования
Качество дорог	хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Заведены на участок и подключены к зданию: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под незавершенным строительством торгово-бытовым центром



Показатель	Описание или характеристика показателя
Текущее использование	Под объектом капитального строительства - торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А
Объекты повышенной опасности	не выявлены
Улучшения земельного участка	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Таблица 6

№ объекта оценки	Право на объект оценки, учитываемое при определении стоимости объекта оценки	Правообладатель	Обременения
1	Право собственности	Общество с ограниченной ответственностью «Спартак»	ипотека
2	Право собственности	Краткое наименование: ООО «Спартак» Местонахождение: 214000, Смоленская область, город Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 9, корпус 2, офис 206 Сведения об ОГРН: 1116732013265, дата присвоения: 06.09.2011г.	ипотека

3. Цель оценки

3.1. Целью оценки является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки

4.1. В соответствии с настоящим Заданием предполагается, что результаты оценки будут использованы для решения следующей задачи:

- Определение стоимости объекта оценки для установления начальной цены на торгах по его реализации в рамках процедуры конкурсного производства.

4.2. Потенциальными пользователями Отчета об оценке являются участники торгов по реализации объекта оценки в рамках процедуры конкурсного производства, а также суд и конкурсные кредиторы.

5. Вид стоимости

5.1. Результатом оценки будет являться полученная в ходе проведения оценки рыночная стоимость объекта оценки.

5.2. При этом под стоимостью объекта оценки понимается его стоимость, рассчитанная без учёта налога на добавленную стоимость. В контексте данного требования результаты расчетов по подходам оценки не должны включать налог на добавленную стоимость, а итоговая величина стоимости объекта оценки должна указываться без учёта НДС и без выделения отдельно суммы налога. Если в ходе оценки выяснится, что объект оценки (один из объектов оценки, либо один из составных элементов объекта оценки) не является объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость или облагается по ставке 0 процентов, об этом прямо должно быть указано в тексте Отчета («НДС нет» или «без учёта НДС 0%»).

6. Дата оценки

6.1. Определение стоимости объекта оценки производится по состоянию на 23.12.2016г.



7. Допущения, на которых должна основываться оценка

- 7.1. Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- 7.2. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Оценщиком при проведении оценки.
- 7.3. При наличии договоров аренды, заключенных на рыночных условиях с возможностью расторжения договора в одностороннем порядке по требованию собственника имущества без каких-либо негативных последствий для собственника, данную аренду к обременению не относить.
- 7.4. При наличии долгосрочных договоров аренды, относящихся к собственнику оцениваемых объектов недвижимости, данная аренда как обременение не учитывается.
- 7.5. Проведение оценки производится без учета долговой нагрузки.
- 7.6. Итоговый результат оценки стоимости недвижимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

8. Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.

8.1. Необходимые для проведения оценки материалы и информация, перечисленные в Перечне материалов и информации, необходимых для проведения оценки, прилагающемся к Договору №124 от 23.12.2016г., предоставляются Заказчиком в следующем порядке:

- документы (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы) должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;
- далее сканированные копии материалов и информации в срок до 26 декабря 2016 г. отсылаются на адрес электронной почты 532555@mail.ru;
- печатные версии документов, подписанные и заверенные в установленном порядке, передаются Оценочной компании до окончания срока проведения оценки, определенного в настоящем Задании на оценку.

8.2. В случае возникновения у Оценщика необходимости в предоставлении Заказчиком дополнительных материалов и информации, не перечисленных в Перечне материалов и информации, необходимых для проведения оценки, прилагающемся к Договору №124 от 23.12.2016г., данные материалы и информация предоставляются Заказчиком в порядке, предусмотренном предыдущим подпунктом, в новый срок (для сканированных копий) по согласованию Сторон.

9. Срок проведения оценки

9.1. Под сроком проведения оценки подразумевается продолжительность непосредственного проведения оценки – промежуток времени с даты представления Заказчиком сканированных копий необходимых для проведения оценки материалов и информации до передачи ему Оценочной компанией оформленного и подписанного Отчета об оценке.

9.2. С учетом положения предыдущего пункта Стороны определили в качестве срока окончания оценки 28.12.2016г.

9.3. Течение срока оценки начинается с первого рабочего дня после даты получения Оценочной компанией всех необходимых для проведения оценки материалов и информации, представленных Заказчиком.

9.4. Течение срока оценки прерывается:

- просьбой Заказчика о переносе согласованной даты осмотра объекта оценки на более позднюю дату;
- запросом Оценочной компании о предоставлении отсутствующей или необходимой дополнительной информации;
- сообщением об обнаружении документа с недостоверными сведениями, влияющими на итоговые выводы.

9.5. Течение срока возобновляется в рабочий день, следующий за датой устранения причин его прерывания.

9.6. Течение срока оценки прекращается в момент представления Заказчику оформленного и подписанного Отчета об оценке.





10. Заключительные положения

10.1. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

II. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Заявление о соответствии

Оценка в настоящем отчете проведена в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ. Применение данного федерального закона обусловлено тем, что результаты оценки предполагается использовать в правовом поле законодательства Российской Федерации. В соответствии со статьей 15 данного федерального закона оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки. При проведении оценки применялись следующие федеральные стандарты оценки в редакциях, действующих по состоянию на дату заключения договора на проведение оценки (23.12.2016г.):

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 (далее – ФСО № 1).
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 (далее – ФСО № 2).
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3).
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО) обусловлено тем, что оценщик является членом СМАО и в соответствии со статьей 15 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ обязан соблюдать стандарты и правила этой организации. При проведении оценки применялись следующие стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в редакциях, действующих по состоянию на дату заключения договора на проведение оценки (23.12.2016г.):

Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО²:

5. Правила деловой и профессиональной этики НП «СМАОс» (далее – ПДПЭ СМАО).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» «Оценка недвижимости» (далее – СПОД СМАО «Оценка недвижимости»).

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов, перечень которых приведен в настоящем отчете в «Перечне использованных источников и литературы».

2.2. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

Объектами оценки в настоящем отчете являются объекты недвижимости – застроенный земельный участок, и объекты капитального строительства. В связи с этим, при проведении настоящей оценки применялся ФСО № 7. В части, не противоречащей нормативным актам в сфере оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки применялся СПОД СМАО «Оценка недвижимости».

² Текст стандартов и правил оценочной деятельности СМАО доступен на официальном сайте организации.





2.3. Определение вида стоимости объекта оценки

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

III. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 7

№ п/п	Использованные при проведении оценки объекта оценки данные	Источники получения
1	Данные об объекте оценки (раздел IX)	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (перечень приведен в табл. 10 на стр. 16, копии приведены в приложении – см. Приложение II на стр. 99). Сведения о местоположении объекта оценки получены на основе источников, приведенных в соответствующем пункте раздела IX
2	Данные анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (раздел X)	Перечень наиболее важных или многократно используемых в отчете источников информации приводится в «Перечне использованных источников и литературы» – приведен на стр. 140, ссылки на остальные источники приводятся в тексте отчета.
3	Данные, использованные в расчетах в рамках примененного подхода (подходов) к оценке (раздел XII)	Перечень наиболее важных или многократно используемых в отчете источников информации приводится в «Перечне использованных источников и литературы» – приведен на стр. 140, ссылки на остальные источники приводятся в тексте отчета.

IV. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
2. Стороны по договору на проведение оценки №124 от 23.12.2016г. не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
3. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.





Относительно первичной информации по объекту оценки и рыночной информации

4. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
5. Оценка произведена из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
6. В отношении общедоступных источников в сети Интернет, ссылки на которые приводятся в отчете, предполагается, что в период действия отчета об оценке доступ к данным, взятым из этих источников, сохранится и будет необременительным для любого заинтересованного лица. Если же имеются основания полагать, что данные, содержащиеся в источнике, будут удалены или изменены, Оценщик прикладывает к отчету копии распечатанных страниц такого источника.

Относительно выполненных расчетов и результатов оценки

7. При определении стоимости объекта оценки все расчеты производились в программе Microsoft Excel, результаты расчетов приведены в настоящем отчете с учетом правил округления, принятых в данной программе. Числовая информация приведена в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполнены с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указано в Отчете.
8. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

Раскрытие данных о событиях после даты оценки

9. Согласно п. 8 ФСО № 1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

V. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Спартак»
Краткое наименование	ООО «Спартак»
Адрес местонахождения	214000, Смоленская область, город Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 9, корпус 2, офис 206
Сведения об Основном государственном регистрационном номере (ОГРН)	1116732013265, дата присвоения ОГРН 06.09.2011г.





VI. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения об оценщике

Четвертаков Владимир Александрович	Номер контактного телефона	+7(473)264-41-11
	Почтовый адрес (место нахождения оценщика)	394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 6а
	Адрес электронной почты	bagrationa@live.ru
	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом СМАО, находящегося по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
	Документы, подтверждающие членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство НП «СМАОс» №449 согласно реестру, дата включения в реестр 09.07.2007г.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542670 от 21.04.2003 г., регистрационный номер 730-ЗД, выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова
	Документы, подтверждающие страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-524-011836/16 от 04.03.2016, заключён с СПАО «ИНГОССТРАХ», лимит ответственности оценщика в размере 30000000 руб., период страхования с 04.03.2016 по 03.03.2017
	Трудовой договор, на основании которого работает Оценщик	Трудовой договор № 079-2013 от 27.05.2013 г., заключён с ООО «ЭКСПЕРТ».

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ»
Краткое наименование	ООО «ЭКСПЕРТ»
Адрес местонахождения	394018, г. Воронеж, улица Средне-Московская, дом 6-а





Сведения об Основном государственном регистрационном номере (ОГРН)

1123668045027, дата присвоения: 14.09.2012г.

Документы, подтверждающие страхование гражданской ответственности

Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-029889/16 от 29.05.2016, заключён с СПАО «ИНГОССТРАХ», лимит ответственности страховщика в размере 10000000 руб., период страхования с 29.05.2016 по 28.05.2017.

Контактная информация

тел.: (473) 252-21-11, e-mail: 532555@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки и объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

К проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.

VIII. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является(ются) Договор №124 от 23.12.2016г., заключенный между ООО «Спартак» и ООО «ЭКСПЕРТ».

8.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в настоящем отчете являются Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А, расположенный на земельном участке кадастровый номер 67:27:0013453:26 площадью 5020 кв.м.





Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание объекта оценки» на стр. 16 отчета.

8.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При применении различных подходов к оценке получены следующие результаты:

Таблица 8. Результаты оценки по подходам (без учёта НДС), руб.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	54 375 281	53 449 673	не применялся
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	4 096 000	не применялся	не применялся

8.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 23 декабря 2016 г. составила:

Таблица 9. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	49 955 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26) ³	4 096 000
Итого:		54 051 000

Оценщик

В. А. Четвертаков

8.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость может быть применена только для целей установления начальной цены на торгах по реализации объекта оценки в рамках процедуры конкурсного производства.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.



IX. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Наименование, вид, дата документа	№ объекта оценки, к кот. относится документ
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 67-АВ номер 017186 от 17 октября 2013г. (копия).	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 67-АБ номер 574007 от 15 июля 2010г. (копия).	2
3	Инвентаризационная опись №2 ООО «Спартак», дата составления 12.12.2016г. (копия)	1-2
4	Технический паспорт на здание - Торгово –бытовой комплекс, составленный Смоленским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (копия)	1
5	Решение Арбитражного Суда Смоленской области, дело №62-8941/2015 от 21.11.2016г. (копия)	1-2
6	Определение Арбитражного Суда Смоленской области, дело №62-8941/2015 от 11.04.2016г. (копия)	1-2

9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.2.1. Объект оценки

Таблица 11

№ объекта оценки	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес (местонахождение) объекта недвижимости	Площадь, кв. м
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	67:27:0013310:892	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А	2752,9
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	67:27:0013453:26	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60	5020

9.2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки



Таблица 12. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Право на объект оценки, учитываемое при определении стоимости объекта оценки	Правообладатель	Балансовая стоимость, руб.
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	Право собственности	Общество с ограниченной ответственностью «Спартак» Краткое наименование: ООО «Спартак» Местонахождение: 214000, Смоленская область, город	данные Заказчиком оценки не представлены
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	Право собственности	Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 9, корпус 2, офис 206 Сведения об ОГРН: 1116732013265, дата присвоения: 06.09.2011г.	данные Заказчиком оценки не представлены

Таблица 13. Обременения (ограничения, интересы третьих лиц) в отношении объекта оценки.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Обременения (ограничения, интересы третьих лиц)
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	ипотека
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	ипотека

9.2.3. Характеристики объекта оценки

Таблица 14. Объект оценки №1: Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый (или условный) номер	67:27:0013310:892
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А
Функциональное назначение	Часть помещений первого этажа - 382,5 кв.м. сданы в аренду ЗАО "Тандер", часть помещений первого этажа на стадии предложения к аренде, помещение цокольного этажа на стадии предложения к аренде
Текущее использование объекта	Торговое назначение
Инвентарный (условный) номер	16255
Год постройки/Год ввода в эксплуатацию	2010
Этажность здания	цокольный этаж – 1390,9кв.м., первый этаж – 1362 кв.м.
Занимаемые этажи	цокольный этаж, первый этаж
Общая площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	2752,9
Полезная (арендопригодная) площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	2725,1 из площади исключены помещения: №12 (6,6 кв.м.) – электрощитовая, №13 (13 кв.м.) – теплогенераторная, №14 (6,2 кв.м.) – котельная, №23 (2 кв.м.) - электрощитовая



Показатель	Описание или характеристика показателя
Высота потолков, м	3,18
Площадь застройки, м ²	1443,0
Строительный объем, м ³	10750
Группа капитальности здания	III
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие парковочных мест перед объектом	имеется перед зданием
Характеристики конструктивных элементов и их состояние	
Фундамент	сборный железобетонный
Стены	металлические конструкции
Перегородки	гипсокартон, металлические конструкции
Перекрытия	чердачное - металлоконструкция; междуэтажные - монолитные железобетонные
Полы	бетонные, плитка
Потолки	потолок - металлический профиль со встроенными светильниками
Дверные проемы	наружные - металлопластиковые двери со стеклопакетами и без стеклопакетов, ворота металлические. Внутренние - деревянные заводского изготовления
Оконные проемы	металлопластиковые переплеты с двойным стеклопакетом
Кровля	металлическая
Внутренняя отделка	потолок - металлический профиль со встроенными светильниками; стены - окрашенный гипсокартон, в технических помещениях металлический профиль окрашен и керамическая плитка
Наружная отделка	облицовка стен металлическим сайдингом
Инженерные системы и их состояние	
Электроснабжение	имеется
Система отопления	автономная
Водоснабжение	имеется
Канализация	имеется
Вентиляция	имеется
Слаботочное обеспечение	имеются

Таблица 15. Объект оценки №2: Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	67:27:0013453:26
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60
Площадь участка, м ²	5020
Рельеф участка	ровный
Форма земельного участка	приближена к форме трапеции
Неблагоприятные условия окружающей среды	хорошие
Транспортная доступность	по дорогам общего пользования



Показатель	Описание или характеристика показателя
Качество дорог	хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Заведены на участок и подключены к зданию: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под незавершенным строительством торгово-бытовым центром
Текущее использование	Под объектом капитального строительства - торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А
Объекты повышенной опасности	не выявлены
Улучшения земельного участка	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А

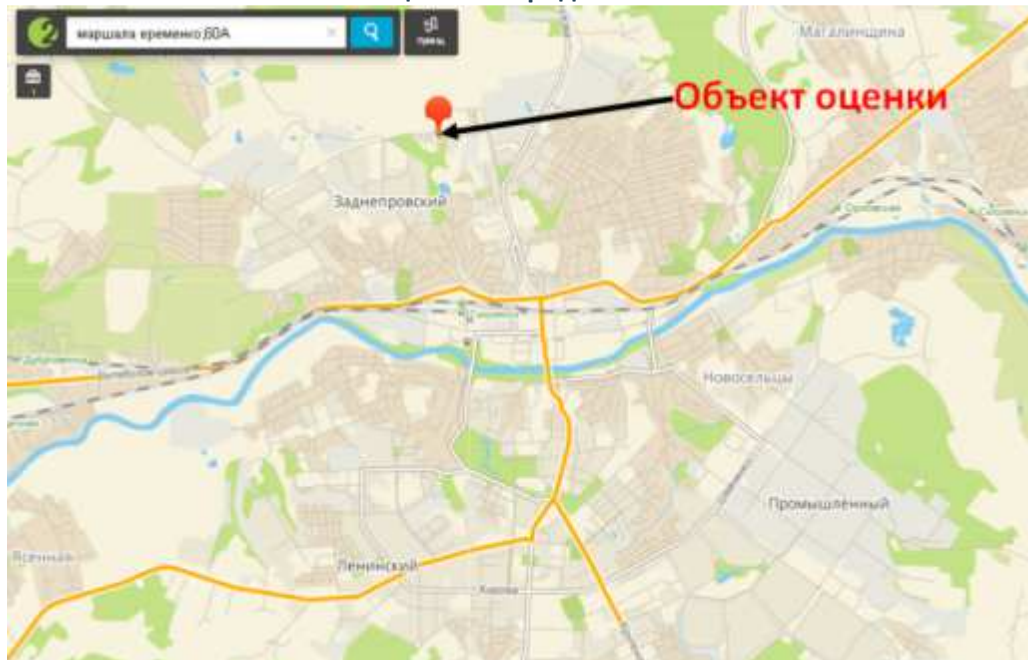
9.2.4. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А.

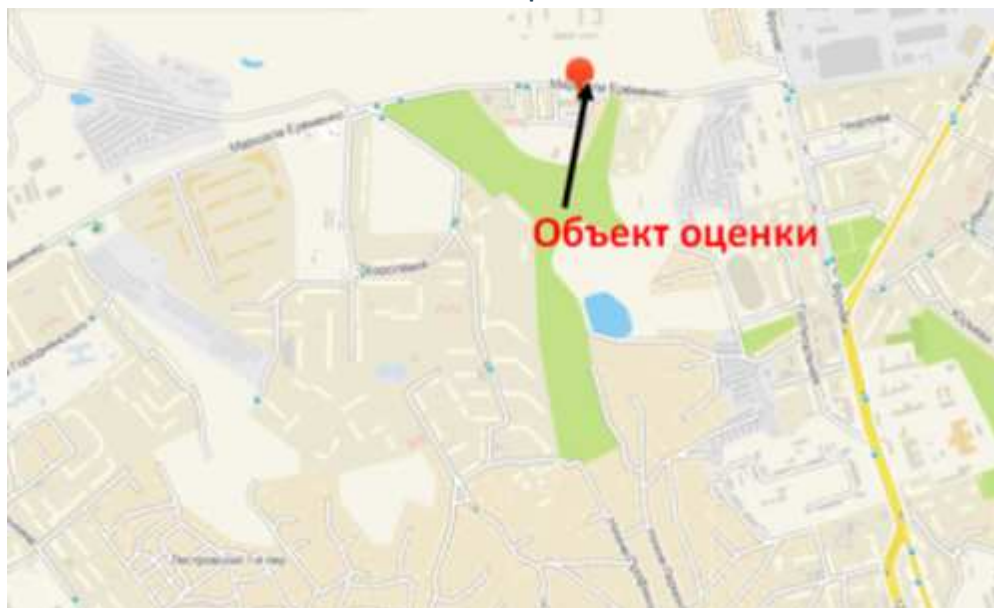
Город расположен в 378 км (по автодороге — 410 км) к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра, являясь самым удалённым от Москвы административным центром области, непосредственно граничащей со столичным регионом. Он имеет выгодное географическое положение на путях из Москвы в Белоруссию, Прибалтику, страны Центральной и Западной Европы. Город простирается с запада на восток на 25 км и с севера на юг на 15 км.

На рисунках 1 и 2 ниже показано местоположение объекта на крупномасштабной и мелкомасштабной картах-схемах.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки в городе Смоленск.



Источник: 2ГИС — бесплатный справочник организаций с картой города (1)

Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки.


Источник: 2ГИС — бесплатный справочник организаций с картой города (1)

Характеристика местоположения и внешнего окружения объекта оценки представлена в таблице 16.

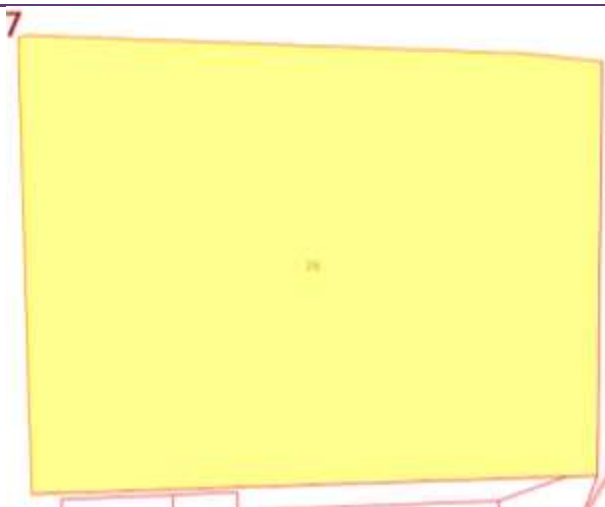
Таблица 16. Характеристика местоположения и внешнего окружения объекта оценки.

Транспортная доступность, удаленность от транспортных магистралей	Транспортная доступность – по дорогам общего пользования. Удаленность от транспортных магистралей – примерно 4,0 км. от трассы А-132 Смоленск
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	За объектом оценки (на второй линии от ул. Маршала Еременко) расположено здание автосервиса и незавершенное строительством здание. С одного торца здания расположен жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения, с другого торца расположена улица пос. Королевка и частные домовладения. Напротив фасадной части строения отсутствуют (пустырь).
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность объекта оценки и района в целом	не выявлено



Наличие расположенных рядом объектов, не выявлено
снижающих привлекательность объекта
оценки и района в целом

Данные о территориальных границах земельных участков, функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются



9.3. Фотографии объекта оценки

Рисунок 3. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внешний вид



Рисунок 4. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внешний вид



Рисунок 5. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внешний вид





Рисунок 6. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внешний вид



Рисунок 7. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внешний вид



Рисунок 8. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (первый этаж)



Рисунок 9. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (первый этаж)





Рисунок 10. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (первый этаж)



Рисунок 11. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (подвал)



Рисунок 12. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (по двал)



Рисунок 13. Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А – внутренний вид (по двал)





Х. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В целом последние месяцы характеризуются продолжающимся кризисом в отношениях между Россией и странами Запада, в том числе из-за ситуации вокруг Сирии, а также «войной санкций» из-за конфликта на Украине.

Выводы: политические риски смены курса страны и Смоленской области в случае длительного снижения цен на нефть, углубления финансово-экономического кризиса и продолжения противостояния со странами Запада могут повлечь существенные имущественные и финансовые потери для инвесторов.

10.1.1. Краткий обзор социально-экономической обстановки в стране.

По оценке Минэкономразвития России (2), сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив $-0,2\%$ м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на $0,7\%$, за девять месяцев – на $0,7\%$ г/г.

Таблица 17. Основные социально-экономические показатели Российской Федерации.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Янв.-Окт. 2015	Янв.-Окт. 2016
ВВП, %, в годовом выражении	4,5	4,3	3,4	1,3	0,6	-3,7	-3,7	-0,7
Промышленное производство, % к соотв. периоду пред. года	7,3	5,0	3,4	0,4	1,7	-3,4	-3,3	0,3
Обрабатывающие производства, % к соотв. периоду пред. года	10,6	8,0	5,1	0,5	2,1	-5,4	-5,3	-0,9
Продукция сельского хозяйства	-11,3	23,0	-4,8	5,8	3,7	3,0	2,7	2,9
Оборот розничной торговли	6,5	7,1	6,3	3,9	2,5	-10,0	-9,2	-5,3
Объем платных услуг населению	1,5	3,2	3,5	2,1	1,3	-2,1	-1,8	-0,7
Инвестиции в основной капитал, % к соотв. периоду пред. года	6,3	10,8	6,6	-0,2	-2,5	-8,4	-8,7 ⁴	-2,3 ⁵
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»	5,0	5,1	2,4	0,1	-4,5	-7,0	-5,1	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-2,4	6,6	5,6	7,2	14,9	-0,5	5,0	-6,4
Инфляция потребительских цен (ИПЦ), % к концу предыдущего года	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	10,7	4,2

⁴ Данные за январь-сентябрь 2015 г.

⁵ Данные за январь-сентябрь 2016 г.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Янв.-Окт. 2015	Янв.-Окт. 2016
Инфляция производителей в промышленности (ИЦП), % к концу предыдущего года	16,7	12,0	5,1	3,7	5,9	10,7	13,9	6,1
Международные резервы, млрд. долл. США, конец периода	479,4	498,7	537,6	509,6	385,5	371,3	369,6	390,7
Торговый баланс, млрд. долл. США ⁶	151,7	198,2	193,8	181,9	185,6	145,6	128,3	71,5
Объем экспорта, млрд. долл. США	400,4	522,0	530,7	523,3	493,6	339,6	287,3	226,0
Объем импорта, млрд. долл. США	248,7	323,8	335,4	341,3	308,0	194,0	159,0	154,5
Средняя экспортная цена российской нефти, долл. США за баррель	78,2	109,3	110,5	107,9	97,6	51,2	53,6	40,5
Уровень безработицы, % (по определению МОТ)	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,6
Реальные располагаемые денежные доходы, % к соотв. периоду пред. года	5,9	0,5	4,6	4,0	-1,0	-4,0	-4,5	-5,3
Средняя заработная плата в долл. США	697,8	802,3	858,5	940,3	849,0	559,3	561,3	530,9

Источник: Всемирный банк(3), Минэкономразвития России (2), Росстат (4), Банк России (5)

В таблице ниже приведены основные показатели финансового рынка Российской Федерации.

Таблица 18. Показатели финансового рынка (на конец периода).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Янв.- Нояб. 2016
Индекс фондового рынка (РТС)	1770	1382	1527	1441	791	757	1029
Индекс фондового рынка (ММВБ)	1688	1402	1475	1504	1397	1761	2105
Средний номинальный курс доллара США к рублю	30,48	32,20	30,37	32,73	56,26	60,60	67,34
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц, % годовых	12,6	11,4	12,7	11,9	12,62	12,73	12,44 ⁷
Ключевая ставка Банка России, % годовых	–	–	–	5,50	17,00	11,00	10,00

Источник: Банк России (5), Investfunds (6)

⁶ Данные Банка России, рассчитанные по методологии платежного баланса с учетом экспорта (импорта) товаров, не пересекающих таможенную границу России, и дочетов к данным статистики внешней торговли.

⁷ Данные за октябрь 2016 г.



10.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации в Смоленской области.

Деятельность крупных и средних организаций

Смоленск — город в России, административный, промышленный и культурный центр Смоленской области. Один из древнейших городов России, носит звание «Город-герой» (с 6 мая 1985 года), награждён орденом Ленина и орденом Отечественной войны I степени, медалью «Золотая Звезда».

Город расположен в 378 км (по автодороге — 410 км) к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра, являясь самым удалённым от Москвы административным центром области, непосредственно граничащей со столичным регионом. Он имеет выгодное географическое положение на путях из Москвы в Белоруссию, Прибалтику, страны Центральной и Западной Европы. Город простирается с запада на восток на 25 км и с севера на юг на 15 км. Его территория составляет 166,35 км. Население — 328 906 чел. (2016) — 54 место в России.

В январе-сентябре 2016 года индекс промышленного производства по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределения электроэнергии, газа и воды», по сравнению с январем-сентябром 2015 года составил 114,0%. Рост производства наблюдается как в обрабатывающих производствах, так и в организациях производящих и распределяющих электроэнергию, газ и воду (индекс производства по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 120,4% и 102,6% соответственно). Увеличение отгрузки и рост производства наблюдается в отраслях «производство транспортных средств и оборудования», «прочие производства», «текстильное и швейное производство», «производство, передача и распределение электроэнергии». Снижение производства наблюдается по видам деятельности: «целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность», «производство прочих неметаллических минеральных продуктов», «металлургическое производство и производство готовых металлических изделий», «химическое производство», «производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования», «производство, передача и распределение пара и тепловой энергии».

Рисунок 14

Индексы производства по основным видам деятельности:

Виды деятельности	сентябрь 2016 в % к		Январь-сентябрь 2016 в % к январю-сентябрю 2015
	сентябрю 2015 г.	Августу 2016 г.	
Обрабатывающие производства	88,6	99,5	120,4
из них:			
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	87,3	99,7	98,5
- текстильное и швейное производство	82,6	90,9	104,4
- целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	42,6	80,9	53,1
- химическое производство	93,1	125,2	91,8
- производство резиновых и пластмассовых изделий	115,9	94,3	102,6
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	97,9	93,6	87,2
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	76,0	120,9	87,8
- производство машин и оборудования	152,4	59,0	118,1
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	96,8	104,6	97,9
- производство транспортных средств и оборудования	65,6	88,8	170,3
- прочие производства	114,1	115,4	119,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды, из них:	104,9	84,1	102,6
- производство, передача и распределение электроэнергии	107,4	79,4	104,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	93,5	120,2	98,0

Источник: http://www.smoladmin.ru/economic/social_pokaz/files/soqpok201609.pdf

Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в январе-сентябре 2016 года составил 40005,2 млн. руб., что в товарной массе на 7,5% меньше, чем в январе-сентябре 2015 года. В структуре оборота розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек, удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табач-



ных изделий в январе-сентябре 2016 года составил 39,9%, непродовольственных товаров – 60,1% (в январе – сентябре 2015 года – 36,8% и 63,2% соответственно). Объем платных услуг по крупным и средним организациям в сопоставимой оценке уменьшился на 10,1% и составил 11563,0 млн. руб. Сокращение объемов платных услуг наблюдается по условно называемым обязательным услугам населению: коммунальным услугам (на 10,8%), услугам связи (на 9,3%), транспортным услугам (на 7%). В структуре объема платных услуг, оказанных населению, данные услуги занимают около 80%. Кроме этого наблюдается снижение объема 5 платных медицинских услуг (на 22,9%), услуг системы образования (на 15,1%), услуг гостиниц и аналогичных мест размещения (на 45,8%). Увеличение объема платных услуг наблюдается в организациях, оказывающих услуги физической культуры и спорта (на 36,2%), ветеринарные услуги (на 21,8%), услуги учреждения культуры (на 9,9%), санаторно-оздоровительные услуги (на 4,4%). Объем бытовых услуг в сопоставимой оценке уменьшился на 30,9% к аналогичному периоду прошлого года и составил 88,0 млн. руб. Снижение объемов бытовых услуг наблюдается по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (на 43,5%), ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонту и изготовлению металлоизделий (на 31,7%), услугам бань, душевых и саун (на 6,8%). Увеличение объема бытовых услуг наблюдается в организациях, оказывающих ритуальные услуги (в 2,2 раза), услуги по ремонту, окраске и пошиву обуви (на 36,6%), парикмахерские и косметические услуги (на 6,8%). Оборот общественного питания по крупным и средним организациям составил 419,0 млн. руб., или 107,9% к уровню января-сентября 2015 года. Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду деятельности «Строительство», составил 1313,6 млн. руб., или 75,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года. За январь-сентябрь 2016 года построено 3615 новых квартир общей площадью 242,7 тыс. кв. м., что на 77,4% больше, чем в январе-сентябре 2015 года, в т. ч. индивидуальное жилищное строительство составило 39,4 тыс. кв. м., что на 12,0% меньше, чем в январе-сентябре 2015 года. В январе-сентябре 2016 года крупные и средние организации города (68,8% от числа наблюдаемых организаций) получили 5004,3 млн. рублей прибыли, что на 8,8% больше аналогичного периода прошлого года. Убыток в целом по городу имели 31,2% организаций от числа наблюдаемых, что на 5,8% больше, чем за январь-сентябрь прошлого года. Сумма убытка увеличилась на 24,4% и составила 1096,5 млн. руб. Таким образом, сальдированный финансовый результат (прибыль до налогообложения минус убыток) организаций в январе-сентябре текущего года сложился в размере 3907,7 млн. рублей прибыли (на 5,1% больше соответствующего периода прошлого года). Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города (без внешних совместителей) за сентябрь 2016 года составила 104,0 тыс. человек, или 99,7% к соответствующему периоду 2015 года. Наибольшее сокращение численности наблюдается в организациях по видам деятельности: «строительство» (на 18,4%), «гостиницы и рестораны» (на 4,8%), «обрабатывающие производства» (на 3,9%), государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование (на 3,3%), финансовая деятельность (на 2,3%), «предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» (на 1,8%), «образование» (на 1,0%), «транспорт и связь» (на 0,7%). К концу сентября 2016 года в органах государственной службы занятости населения состояло на учете 2253 незанятых трудовой деятельностью гражданина, 6 ищущих работу, в том числе, официально зарегистрированы в качестве безработных 1547 человек, из них 1280 - получает пособие по безработице (для сравнения, к концу сентября 2015 года состояли на учете 2516 человек, были официально зарегистрированы в качестве безработных 1412 человек, получали пособие 1196 человек). Число официально зарегистрированных безработных увеличилось по сравнению с сентябрем 2015 года на 9,6%. Всего за отчетный период услугами Центра занятости в решении вопросов трудоустройства воспользовались 9141 человек, из них на постоянную работу трудоустроено 3287 человек. Для сравнения, за январь-сентябрь 2015 года услугами Центра занятости воспользовалось 9203 человека.

Уровень жизни населения

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих в крупных и средних организациях города Смоленска в сентябре 2016 года составила 29443,1 руб. и увеличилась по сравнению с сентябрем 2015 года на 5,6%. Наиболее высокие темпы роста заработной платы отмечаются в организациях следующих видов экономической деятельности: - «строительство» - 109,9%; - «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 109,1%; - «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование» - 108,8%; - «гостиницы и рестораны» - 108,8%; - «обрабатывающие производства» - 108,4%; - «финансовая деятельность» - 107,7%; - «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 105,7%; - «транспорт и связь» - 104,6%. Сохраняется существенная дифференциация в заработной плате между различными видами экономической деятельности. Самая высокая оплата труда по-прежнему у работников финансовой сферы – 38699,4 руб., что в 1,3 раза выше среднемесячной номинальной начисленной заработной платы по организациям всех видов экономической деятельности. Реальная



начисленная средняя заработная плата одного работника за январь – сентябрь 2016 года, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, составила к январю - сентябрю 2015 года 100,2% (для сравнения, в январе - августе прошлого года – 90,0%). На 1 октября 2016 года просроченная задолженность по оплате труда по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 10,0 млн. руб. (на 01.10.2015 задолженность составляла 25,4 млн. руб.) и уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 9,7%. Номинальные среднедушевые денежные доходы в Смоленской области за январь-сентябрь 2016 года увеличились относительно соответствующего периода прошлого года на 1,0% и составили 23223 рубля. За сентябрь 2016 года увеличились на 1,4% и составили 23209 рублей. Реальные среднедушевые денежные доходы уменьшились за январь-сентябрь 2016 года на 5,6% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года. Величина прожиточного минимума за III квартал 2016 года в расчете на душу населения составила 10412 рублей – снижение на 1,8%. Среднедушевой доход превысил величину прожиточного минимума в 2,2 раза. Цены на потребительском рынке в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года выросли на 3,0% (продовольственные товары - на 0,6%, непродовольственные товары - на 4,5%, платные услуги населению - на 5,4%). Для сравнения, в сентябре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года, рост цен составил 8,6%. Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления в сентябре 2016 года, составила 3689,4 руб., по отношению к декабрю 2015 года она снизилась на 0,5%. Из 18 регионов Центрального федерального округа Смоленская область по стоимости набора занимает 16 место. Для сравнения, в Курской области данный показатель составил 2898,1 рубля - это самый «дешевый» регион России.

Финансы

За январь-сентябрь 2016 года сумма налоговых платежей, перечисленных в бюджетную систему Российской Федерации хозяйствующими субъектами, зарегистрированными на территории города уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,4%. Из числа основных доходных источников поступления уменьшились: - по акцизам - на 25,4%; - транспортному налогу - на 53,5%; - земельному налогу - на 14,2%; - единому налогу на вмененный доход – на 4,9%. Увеличились поступления по налогу на доходы физических лиц – на 5,2%, по патентной системе налогообложения – на 26,8%, налогу на имущество организаций – на 6,4%. Задолженность по налоговым платежам в бюджеты всех уровней за январь-сентябрь 2016 года составила 2032,6 млн. руб., что на 15,5% выше аналогичного периода прошлого года (на 272,8 млн. руб.). Увеличение задолженности по федеральным и региональным налогам составило 237,2 млн. руб., по налогам со специальным налоговым режимом – 28,8 млн. руб., по местным налогам – 6,8 млн. руб. Общий объем доходов бюджета города Смоленска за 9 месяцев 2016 года составил 3653,3 млн. руб., что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 13,9%. За 9 месяцев 2016 года поступления по налоговым доходам по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшились на 1% вследствие уменьшения объема поступлений по единому налогу на вмененный доход, налогу на имущество физических лиц и земельному налогу. Неналоговые доходы по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшились на 31,2 млн. руб., или на 9,4% за счет снижения поступлений по доходам от продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городских округов.

Источник: http://www.smoladmin.ru/economic/social_pokaz/files/soqok201609.pdf

10.1.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

По словам министра финансов А. Силуанова, общий объем книги заявок составил около 7 млрд долл., что превышает не только фактический, но и более чем в два раза максимально допустимый объем размещения (3 млрд долл.).

Напомним, что в начале февраля Минфином России были поданы заявки на размещение еврооблигаций в 25 иностранных и 3 российских банках (в т.ч. Barclays, BNP Paribas, Bank of America Merrill Lynch, Bank of China, Morgan Stanley, Goldman Sachs, Credit Suisse, Citigroup, ВТБ Капитал, Газпромбанк, Сбербанк КИБ). В результате более 70% еврооблигаций было приобретено именно иностранными инвесторами. Не помешал этому и тот факт, что размещение облигаций осуществлялось не через международные системы Euroclear и Clearstream, а через Национальный расчетный депозитарий, что гипотетически означало повышение не только операционных, но и репутационных рисков. Тем не менее номинированные в долларах гособлигации удалось разместить под 4,75% годовых. Осенью 2013 г. еврооблигации России, номинированные в долларах, были размещены под 3,5%, 4,875% и 5,875% годовых соответственно на 5, 10 и 30 лет, в евро – с доходностью 3,625% годовых сроком на 7 лет.



Возвращение Минфина России на международный рынок капитала после трехлетней паузы можно считать более чем успешным как для инвесторов, так и для самого эмитента.

К поиску более прибыльных, хотя и более рискованных ценных бумаг иностранных инвесторов подталкивает проводимая центральными банками политика нулевых, а в отдельных случаях отрицательных процентных ставок. В большинстве развитых стран доходность долгосрочных государственных облигаций близка к нулю, а краткосрочных – и вовсе расположилась в области отрицательных значений. Так, например, средняя доходность 7-летних государственных облигаций стран еврозоны лишь незначительно превышает 0,5% годовых, при наличии кредитного рейтинга «AAA» – 0,05% годовых. Несколько выше доходность Казначейских облигаций США: по 5-летним бумагам она составляет 1,26% годовых, по 10-летним – 1,81% годовых и 30-летним – 2,62% годовых.

Низкие, а в отдельных случаях и отрицательные процентные ставки по относительно надежным государственным ценным бумагам, поддерживаемые сверхмягкой денежно-кредитной политикой центральных банков развитых стран, поддержали конкурентную привлекательность размещенных Минфином еврооблигаций. Перспектива изменения направленности денежно-кредитной политики крупнейшими центральными банками и, прежде всего, ожидаемое дальнейшее повышение ключевой ставки ФРС США приведут к изменению предпочтений иностранных инвесторов, а соответственно, и к снижению потенциального спроса на российские бонды. Для возвращения на международный рынок капитала Минфином России, на наш взгляд, был выбран очень удачный момент.

Источник: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (7) (<http://iep.ru/ru/mirfin-vybral-udachnyi-moment-dlia-vykhoda-na-mezhdunarodnyi-rynok.html>).

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, поэтому приведенное ниже определение сформировано на основе изучения и развития взглядов и идей, принятых в мировой литературе и отечественной практике.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) и правовую базу рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Так как на настоящий момент не существует единой общепринятой классификации объектов недвижимости, в данном анализе мы руководствовались монографией Стерника Г.М. «Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости» (8), являющегося профессором кафедры экономики и управления городским строительством РЭА им. Г.В. Плеханова, председателем комиссии Российской Гильдии риэлторов, кандидатом технических наук, сертифицированным аналитиком рынка недвижимости. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности и (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Классификация объектов недвижимости по физическому статусу

По физическому статусу выделяют

- земельные участки
- здания, строения, сооружения
- помещения.



Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению

По назначению здания и помещения укрупненно разделяют на жилые и нежилые. При необходимости более детальной классификации можно использовать перечень видов и подвидов объектов, приведенный в статье Стерника Г.М. «Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики» (9). Однако, категория функционального назначения - существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. В связи с этим Стерник детализировал классификацию объектов недвижимости (в первую очередь землю, коммерческую и промышленную недвижимость) до трех уровней: вид, подвид и категория (профиль). Виды объектов недвижимости следующие:

- земля
- жилье
- коммерческая недвижимость
- производственная недвижимость
- недвижимость социально-культурного назначения
- другое

В свою очередь коммерческая недвижимость подразделяется на следующие подвиды (сегменты):

- офисная недвижимость
- торговая (ритейл-инговая) недвижимость
- недвижимость культурно-развлекательного назначения
- недвижимость общественного питания
- недвижимость индустрии сервиса
- недвижимость гостиничного назначения
- недвижимость рекреационного назначения
- паркинги, гаражи
- склады
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

Объект капитального строительства может позиционироваться в сегменте коммерческой недвижимости - торговая (ритейл-инговая) недвижимость.

Земельный участок

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными





инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Источник: Сайт аналитической организации MEGA-E.SU (10) (полный адрес в сети интернет - <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/> - дата опубликования статьи 14.08.2010г.

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, предназначен для размещения объектов коммерческого назначения, вид права – Право собственности; расстояния от областного центра г. Смоленск - в г. Смоленск; размер земельного участка – средний. Заведены на участок и подключены к объекту капитального строительства, который расположен на земельном участке: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение.

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Продажи объектов капитального строительства

Объект недвижимости расположен в Заднепровском районе города Смоленска. На дату оценки в Заднепровском районе города Смоленска имелось лишь одно предложение к продаже торгового центра, схожего с объектом оценки:





Рисунок 15

Продам под торговый центр на кашена д 15 ~ 125 000 000 Р

№ 888161728, размещено 12 декабря в 21:24 152 (+7)

8 960 589-02-89

Написать сообщение

Агентство
Роман
 № Avito с сентября 2014
 Адрес:
 Смоленская область, Смоленск р-н
 Заднепровский, ул.Кашена д 15

Площадь: 4000 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул.Кашена д 15 Скрыть карту

Услуги переезда от 100 руб./час

Переезд вместе!
ProMovers

Профессиональные бригады. Все виды работ. Позволяет оплатить. Свой автопарк.

продолжение рисунка 15

Продам под торговый центр на кашена ... 125 000 000 Р Роман 8 960 589-02-89 Написать сообщение

Площадь: 4000 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул.Кашена д 15 Скрыть карту

Продам недостроенное здание площадью 4000 кв. метров можно сделать второй этаж и получится 8000 кв. метров, все коммуникации есть, есть проект, так же можно продать часть помещения 2000 кв. метров за 62000000 млн. рублей. Земля и здание в собственности. Здание находится сразу за Гипермаркетом Линия где всегда много народа, так же рядом автовокзал. Здание находится возле дороги на первой линии. Рассмотрим все предложения.

Профессиональные бригады. Все виды работ. Позволяет оплатить. Свой автопарк.

Ивант Дреп

Фитнес-клуб X-Fit Платинум.
 xfit.ru
 Занимайся в X-Fit в любой бесплатной. При покупке годовой карты до 31.12.
 О клубе Услугах Условия карты Акции
 Адрес и телефон Встреча

Участки на Рублево
 от 900 000 р
 19 кв. от МКАД
 1-33 комнаты
 30 участков
MANSON

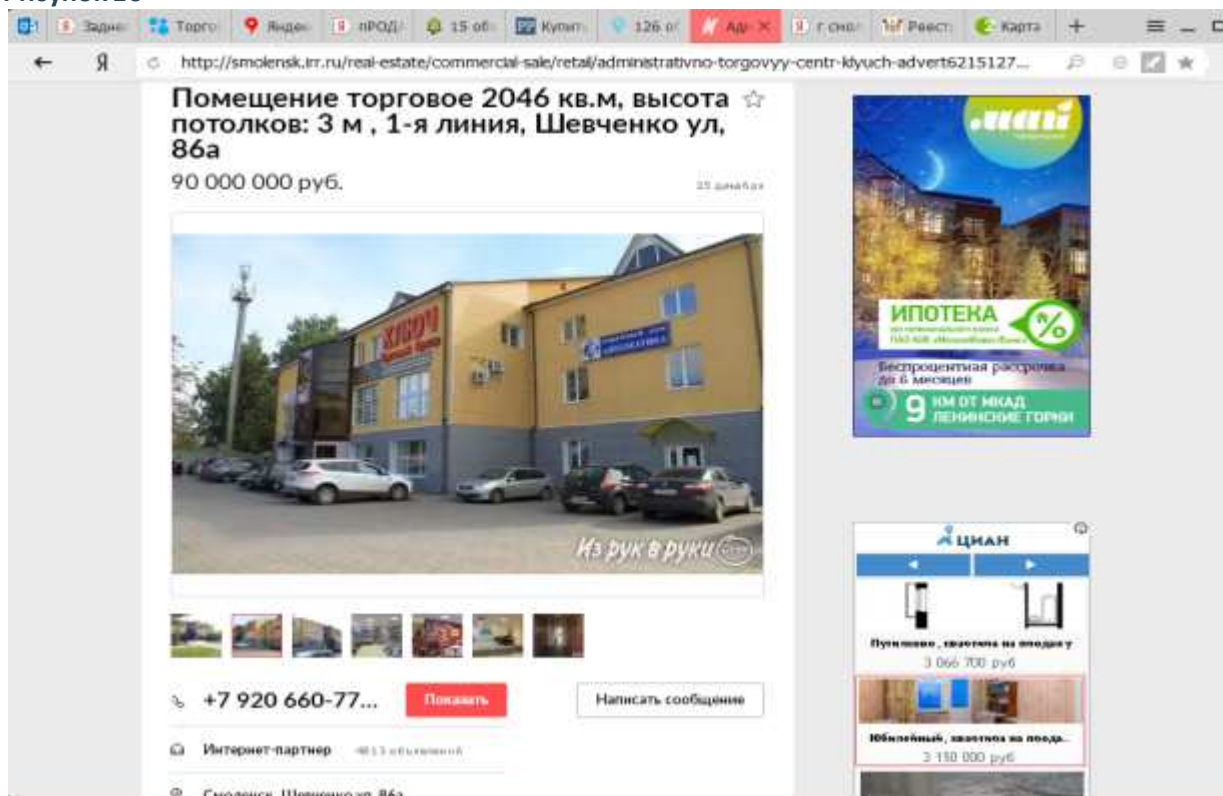
Источник:

https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pod_torgovyy_tsentr_na_kashena_d_15_888161728 (тел. : 8-960-589-02-89) - **31 250 руб. за 1 кв.м. с НДС**



В Промышленном районе г. Смоленска предлагается объект сопоставимый по площади с объектом оценки:

Рисунок 16



продолжение рисунка 16

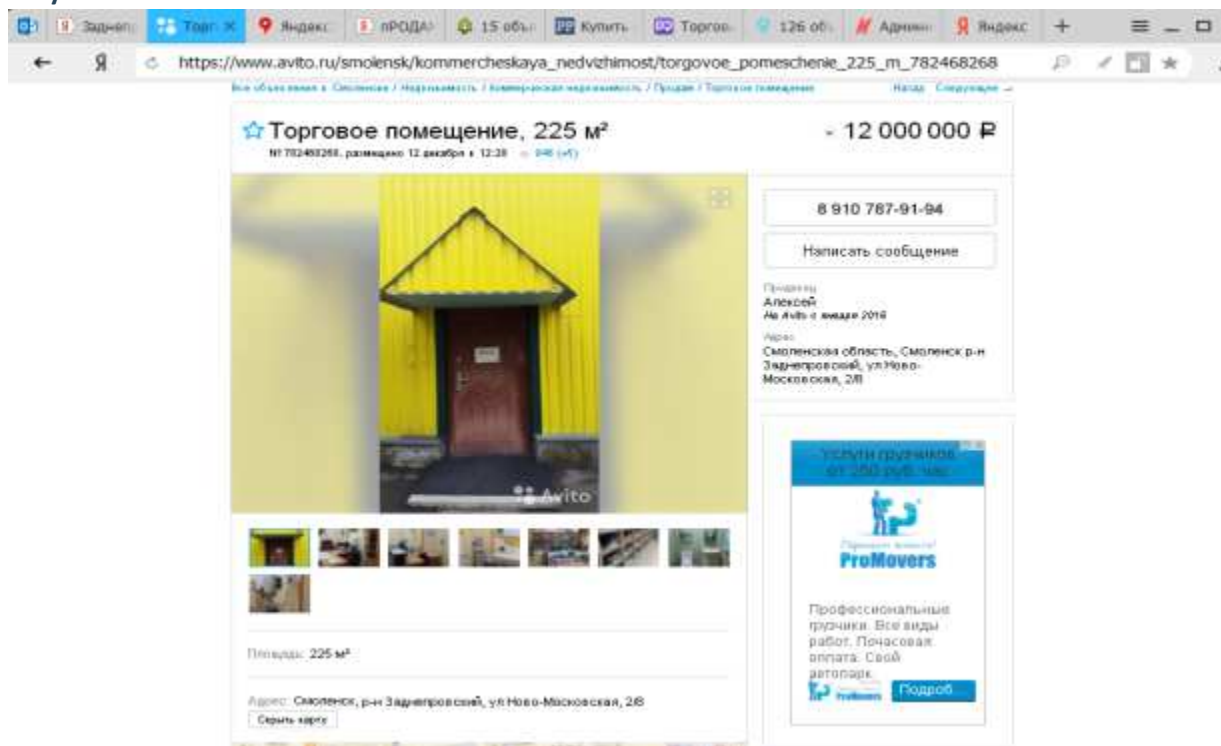


Источник: <http://smolensk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/administrativno-torgovyy-centr-klyuch-advert621512757.html> (тел.: +7 920 660-77-77) – 43 988 руб. за 1 кв.м. с НДС

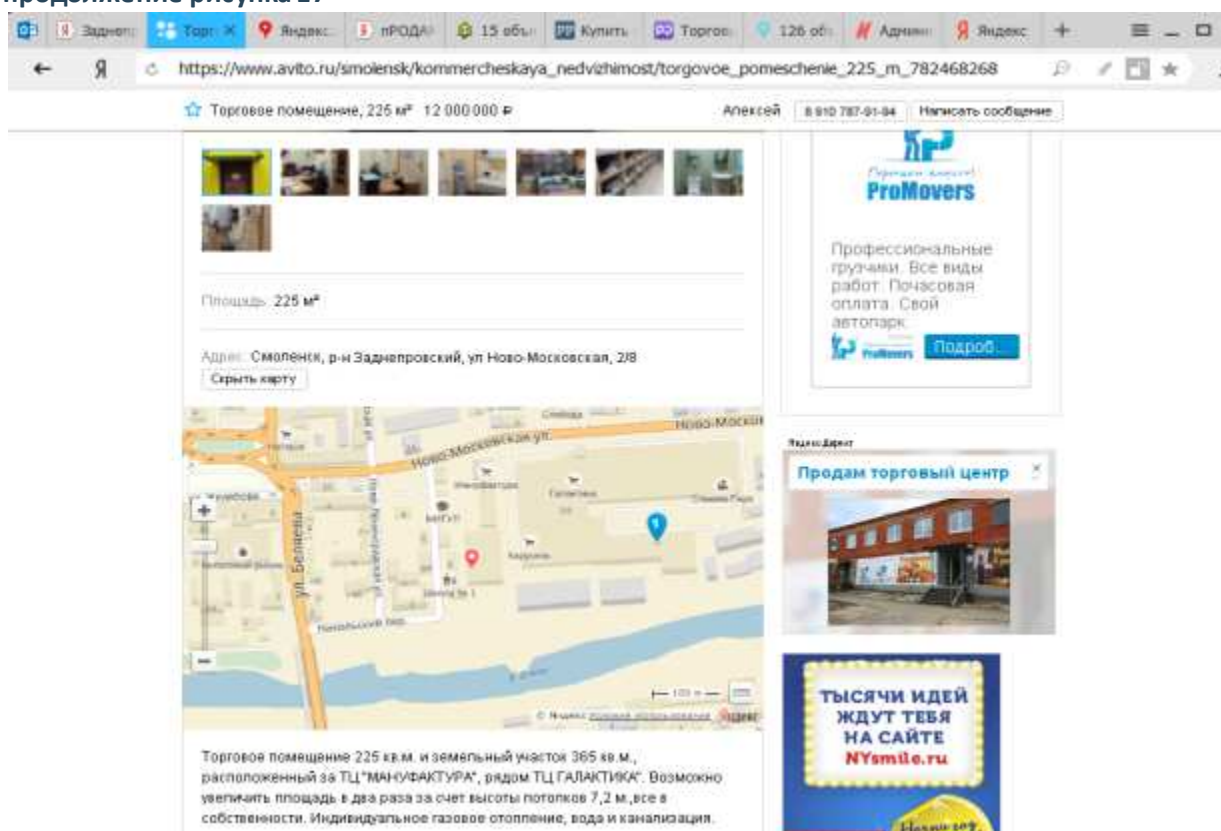


Остальные торговые объекты, предлагаемые к продаже на сайте AVITO, имеют достаточно малые площади по сравнению с объектом оценки:

Рисунок 17



продолжение рисунка 17



Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_225_m_782468268
(тел.: 8-910-787-91-94) - 53 333 руб. за 1 кв.м. с НДС.

В Промышленном районе г. Смоленска предлагаются к продаже торговые объекты:



Рисунок 18

★ Торговое помещение, 630 м² - 25 400 000 ₽
№ 721218699, размещено 26 ноября в 09:53 → 1506 (+3)

8 920 660-77-77
Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»
На Avito с августа 2010 ★

Контактное лицо
Сергей Яковлевич

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н Промышленный, Рыленкова ул, 9Ах1

Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»
Более 1000 объектов коммерческой и жилой недвижимости. Мы лидеры среди агентств региона!

205 объявлений агентства

Площадь: 630 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Рыленкова ул, 9Ах1
Скрыть карту

продолжение рисунка 18

★ Торговое помещение, 630 м² - 25 400 000 ₽ Сергей Яковлевич 8 920 660-77-77 Написать сообщение

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Рыленкова ул, 9Ах1
Скрыть карту

Предлагаем на продажу 2-х этажное нежилое здание общей площадью 630 кв.м., расположенное по ул.Рыленкова д.11А в Промышленном р-не г. Смоленска. В настоящий момент объект сдан в долгосрочную аренду с хорошим доходом (окупаемость 9 лет) под супермаркет «Магнит». Здание расположено в отличном месте с хорошим пешеходным трафиком и автомобильным трафиком. Если вам не подошел по каким-то причинам этот объект, зайдите на наш сайт на котором представлено более двухсот объектов коммерческой недвижимости.

НЕ ХОТИТЕ

Создать бизнес НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ

СКАЧАТЬ КНИГУ

Источник: https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_630_m_721218699
(тел.: 8-920-660-77-77) - 40 317 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 19

Торговое помещение, 592 м² 28 500 000 ₽

№ 829939600, размещено 24 декабря в 16:14 1148 (+8)

8 481 268-97-37

Написать сообщение

Агентство

На Avito с февраля 2015

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 16 А

Площадь: 592 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 16 А

Скрыть карту

МТС Лингва

Любой из 7 иностранных языков бесплатно

продолжение рисунка 19

Торговое помещение, 592 м² 28 500 000 ₽

8 481 268-97-37 Написать сообщение

Площадь: 592 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 16 А

Скрыть карту

Земля и здание в собственности, не обременено, отдельно стоящее площадью 592 м² + 100 м² открытая веранда на крыше, все коммуникации подключены, автономное отопление, первая линия с хорошей и удобной парковкой, с хорошим торгом.

Участки на Рублевке от 900 000 ₽

19км от МКАД

11-36 соток

30 участков

MANSION

ХД 78 в Москве

Источник: https://www.avito.ru/smolenk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_592_m_829939600 (тел.: 8-481-268-97-37) - 48 141 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 20

Продам готовый арендный бизнес "Пятерочка" 30 000 000 ₽

№ 846029809, размещено 24 декабря в 13:55 5983 (+15)

8 916 419-70-77

Написать сообщение

Продавец
Владислав
На Avito с января 2016

Адрес:
Смоленская область, Смоленск р-н
Промышленный, Смоленск

Дебетовая карта Touch Bank

TOUCH BANK
5.2% 0000 0000 0000

продолжение рисунка 20

Продам готовый арендный бизнес "Пятерочка" 30 000 000 ₽ Владислав 8 916 419-70-77 Написать сообщение

Площадь: 670 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Смоленск Скрыть карту

Г. Смоленск, мкр. Южный, вблизи дома 37.
Продам отдельно стоящее здание с арендатором Пятерочка.
Объект расположен на первой линии к федеральной трассе. Все коммуникации центральные.
Договор аренды до 2028 года, ежемесячный доход 405,000 т.р. + коммунальные услуги с ежегодной 5% индексацией в графике платежей.

Снятие наличных в любом банкомате - 0%.

TOUCH BANK

Заявка на карту

Интернет+WiFi для ИП от Билайн
wi-fi baseline.ru/Управ...

Индес Директ

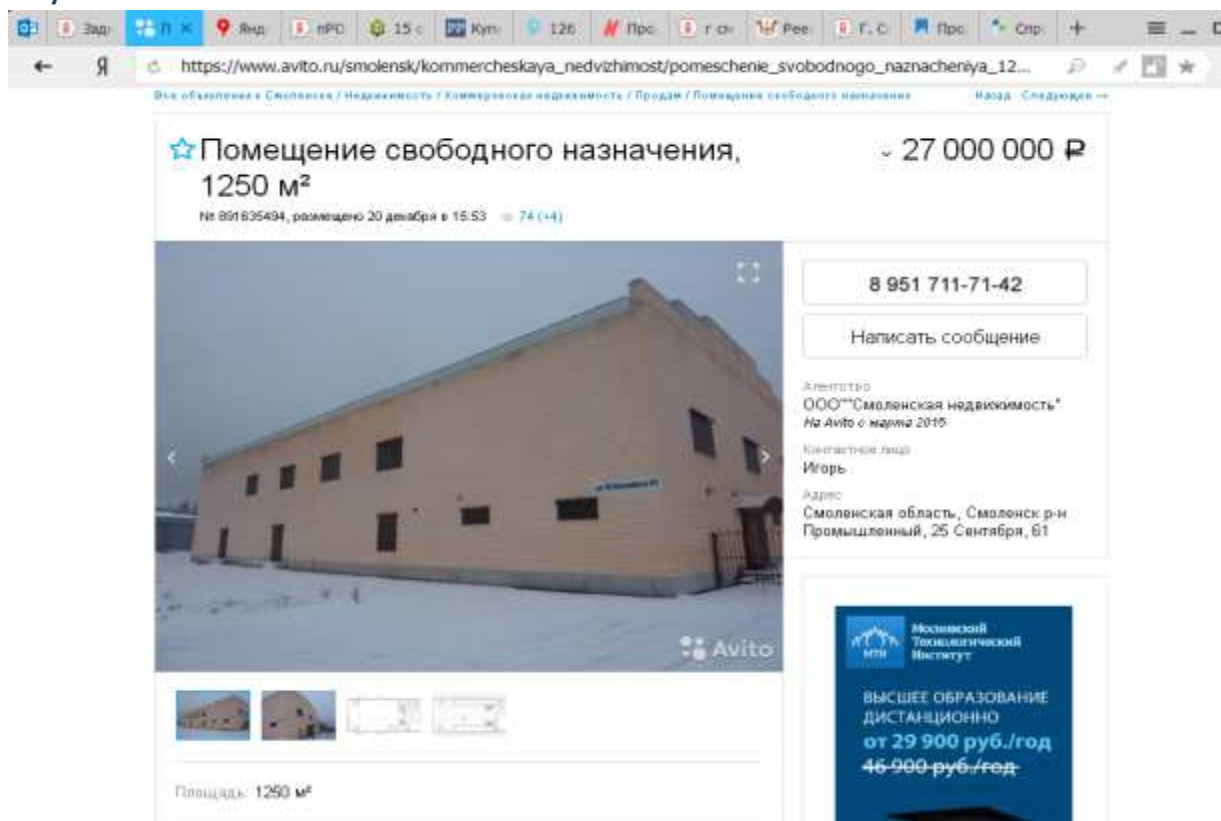
Аренда коммерческой недвижимости
5-звездный гл

Источник:

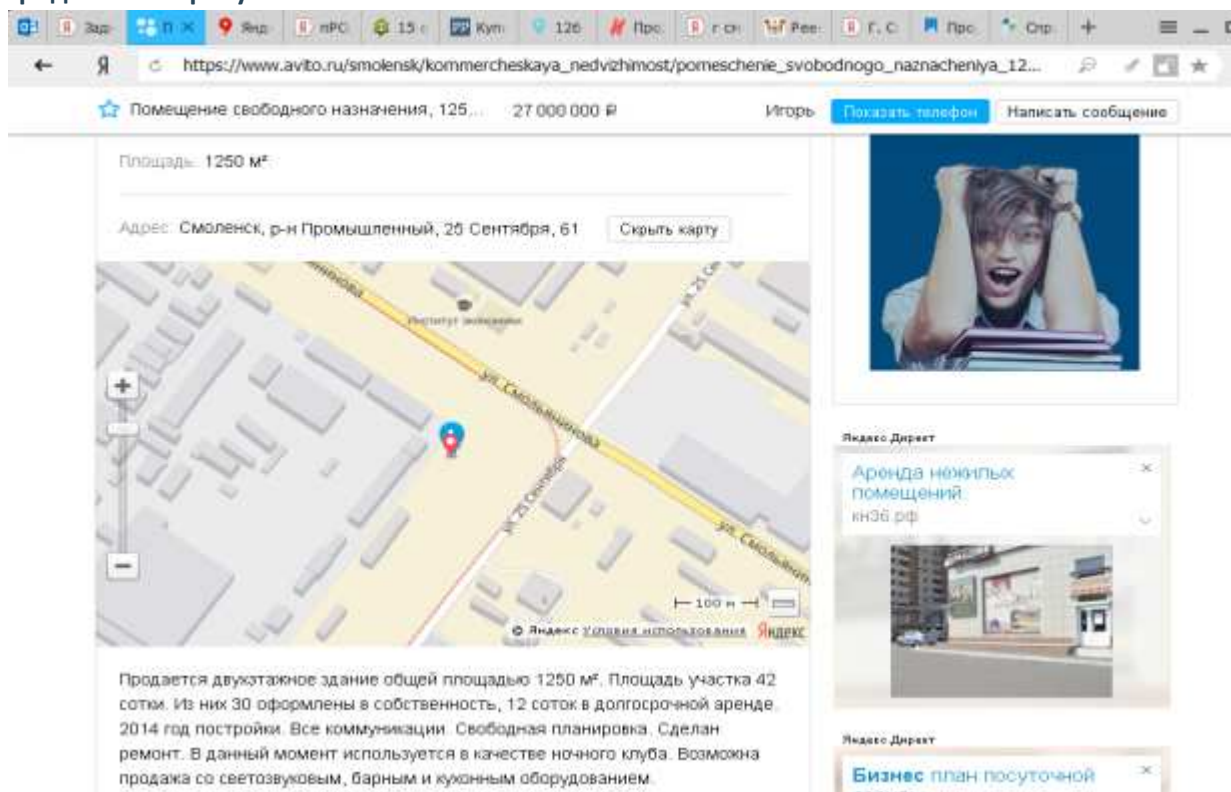
https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_arendnyy_biznes_pyaterochka_846029809 (тел.: 8-916-419-70-77) - **44 776 руб. за 1 кв.м. с НДС (участок 1500 кв.м. – долгосрочная аренда).**



Рисунок 21



продолжение рисунка 21



Источник:

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1250_m_891635494 (тел.: 8-951-711-71-42) - 21 600 руб. за 1 кв.м. с НДС.

В Ленинском районе г.Смоленска имеются следующие предложения торговых объектов:



Рисунок 22

Помещение свободного назначения, 459 м² 19 900 000 Р

№ 615145702, размещено 18 декабря в 10:30 1400 (+2)

8 481 277-70-00

Написать сообщение

Агентство: **ГРАЖДАНСТРОЙ**
На Avito с июля 2014

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Ленинский, ул Маршала Соколовского, 17

Площадь: 459 м²

Адрес: Смоленск, р-н Ленинский, ул Маршала Соколовского, 17

115 объявлений агентства

продолжение объекта 22

Помещение свободного назначения, 45... 19 900 000 Р ГРАЖДАНСТРОЙ

Адрес: Смоленск, р-н Ленинский, ул Маршала Соколовского, 17

Скрыть карту

СВоя КВАРТИРА 18450 Р / МЕС

Срок сдачи 2017 г.
Метро Саларьево
Новая Москва
Квартиры от 2,36 млн.

Продать-аренда помещения в Промышленном районе города Смоленска. Помещение 459 м² идеально подходит под организацию продуктового гипермаркета. Располагается на 1 линии оживленной автодороги. Позади дома, в котором располагается помещение простирается большой жилой микрорайон, в котором находятся как новостройки, так и дома 70-80 гг. Помещение обладает отдельным входом, возможностью организации подъезда большегрузных автомобилей, зоной погрузки-разгрузки. В самом помещении черновая отделка, индивидуальное отопление. Дом сдан в 2011 году.

СКАЧАТЬ КНИГУ

Источник:

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_459_m_615145702 (8-481-277-70-00) - 43 355 руб за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 23

4 900 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 Киевское шоссе 56, Ленинский, Смоленск, Смоленская область
 Ленинский

1 из 20

Связаться с владельцем **8 952 530-22-11**

Помещение свободного назначения, 112 м²

Предлагается на продажу нежилое помещение с дизайнерским ремонтом! В помещении ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ, ОХРАНА, ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ, Ремонт сделан по всем ГОСТам. Планировка не две стороны. В помещении 5-ть комнат, с/у, на полу качественная плитка. По всем комнатам разведены системы кондиционирования и пожарной сигнализации. Помещение подойдет как для офиса, так и для собственного бизнеса. Офис в Миловидово. Коммерческая недвижимость в Миловидово.
 Любая форма оплаты. Подробности по телефону.

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:
 80235

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Источник: <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-smolensk-173507562> (тел.: 8-952-530-22-11) - **43 750 руб. за 1 кв.м. с НДС.**

Как видно из выше представленных объявлений удельные стоимости торговых объектов не зависят от района расположения, так объекты, расположенные в Промышленном, Ленинском и Заднепровском районах имеют в большей своей части удельные стоимости от 40 317 руб. за 1 кв.м. с НДС до 48 141 руб. за 1 кв.м. с НДС. Как правило, на удельную стоимость влияет деловая активность района местонахождения, величины корректировок представлены на рисунке 45.



Аренда объектов капитального строительства

Рисунок 24

Здание свободной планировки, 478.1 м², два зала

№ 663565038, размещена 21 декабря в 13:04 — 1339 (+4)

191 240 руб./мес. без налога

8 909 257-96-36

Агентство недвижимости «Прометей»
Контактное лицо: Александр
Адрес: Смоленская область, Смоленск, р-н Промышленный, Смоленск, улица Маршала Соколовского

Агентство недвижимости «Юсман»
Успешная работа профессионалов на рынке недвижимости Смоленска и Смоленской области с 2009 года.
137 объявлений агентства

Площадь: 478.1 м²
Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Смоленск, улица Маршала Соколовского

продолжение рисунка 24

Здание свободной планировки, 478.1 м² 191 240 руб./мес.

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Смоленск, улица Маршала Соколовского

Александр Показать телефон

НЕ ХОТИТЕ КАЖДЫЙ ДЕНЬ ХОДИТЬ В ИНСТИТУТ?

Своя Квартира 18450 руб/мес. +101 руб.

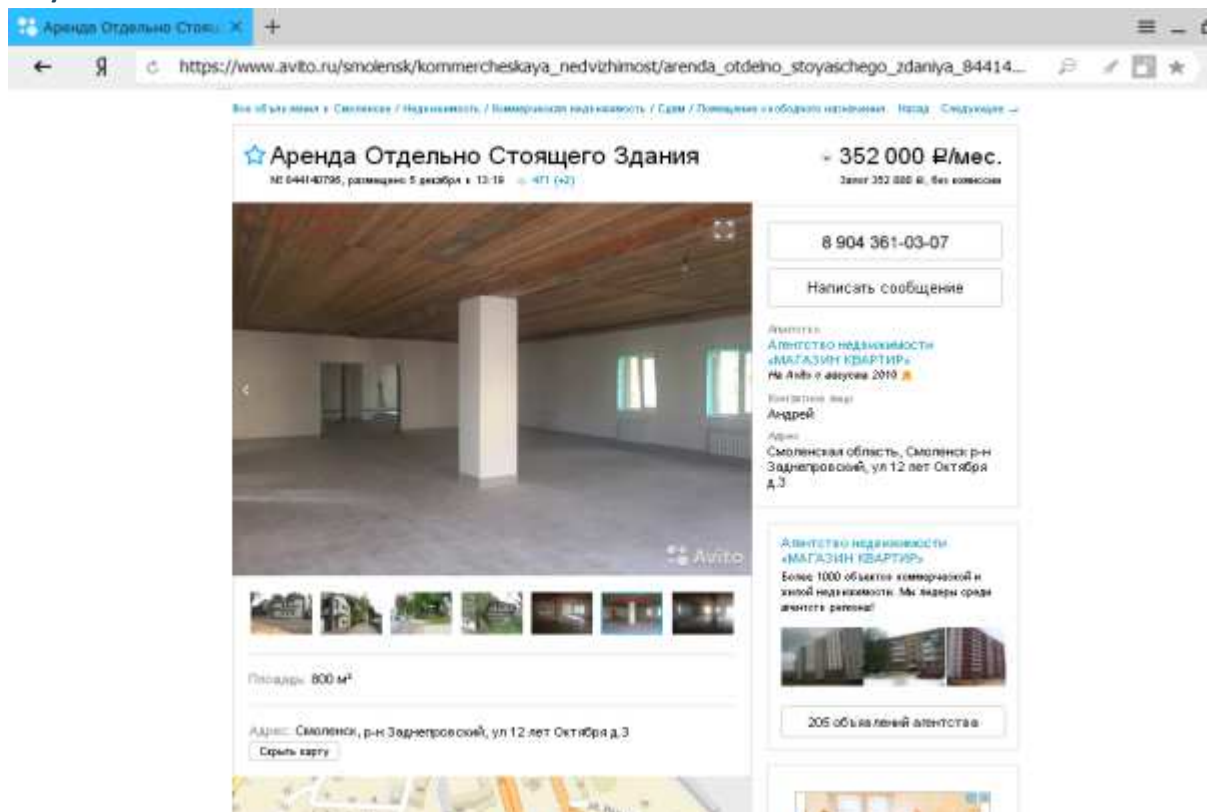
Позвоните Юрию Медушанко
СОЗДАТЬ БИЗНЕС НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ
СКАЧАТЬ КНИГУ

Аренда от собственника.
Рассмотрите варианты посуточной или долгосрочной аренды.
Возможна аренда одного этажа.
1-й этаж,
2 этажа.
Полная отделка.
Свободная планировка.
Панорамное остекление.
Индивидуальное отопление.
Подсобные помещения, санузел.
Отличная транспортная доступность и удобное расположение - 500 метров от ТРЦ "Макси".
Арендная плата 400 руб./кв. м в месяц.

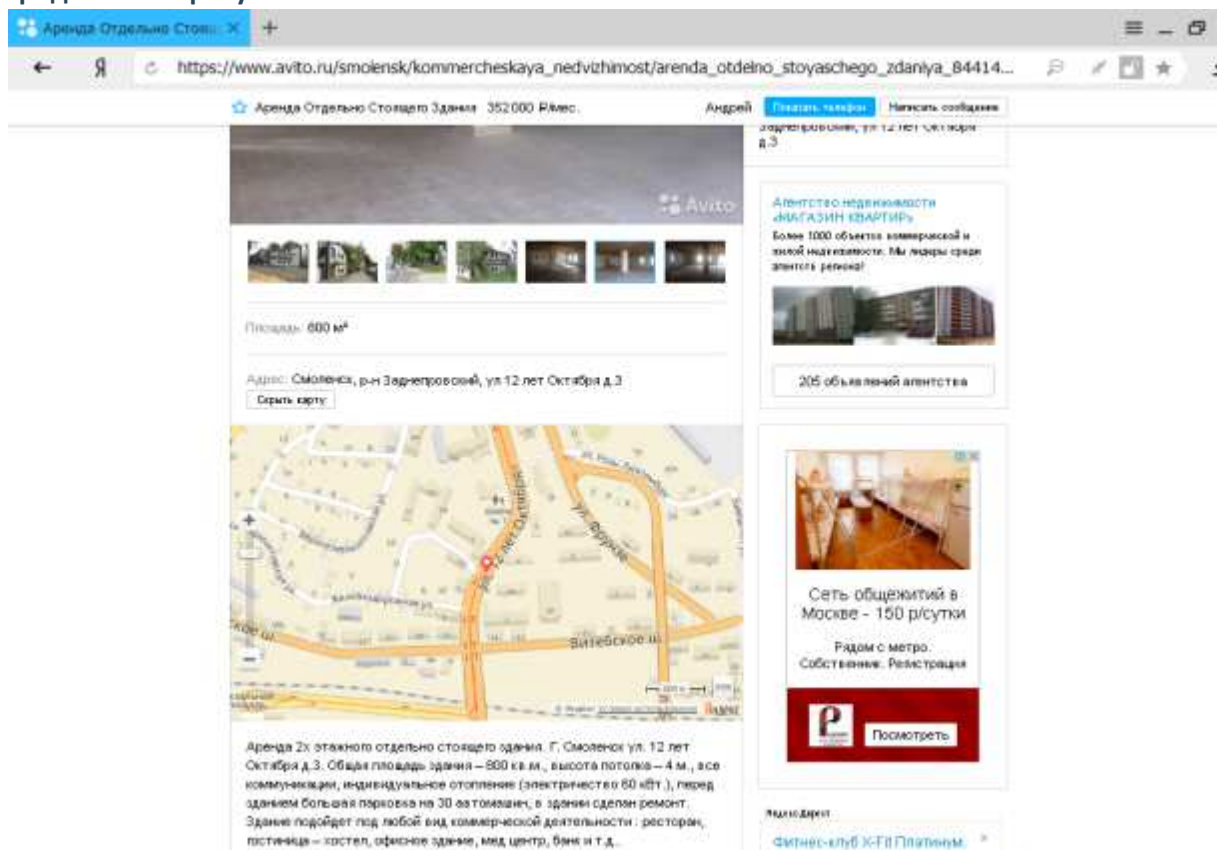
Источник:
https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnoy_planirovki_478.1_m_dva_zala_663565038 (тел.: 8-909-257-96-36) - 400 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 25



продолжение рисунка 25



Источник:
https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_844140796
 (тел.: 8-904-361-03-07) - 440 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 26

Помещение свободного назначения до 800 м²
№ 857341374, размещено 1 декабря в 11:52 · 211 (+3)

280 000 Р/мес.
Залог 280 000 Р

8 952 539-08-50

Написать сообщение

Агентство
Собственник
На Avito с июля 2014

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н
Заднепровский, ул Ново-Московская, 2/6

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Ново-Московская, 2/6
Скрыть карту

СВОЯ КВАРТИРА 18450 Р / МЕС
в 101 м
Срок сдачи 2017 г.

продолжение рисунка 26

Помещение свободного назначения до ... 280 000 Р/мес. · Собственник · Показать телефон · Написать сообщение

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Ново-Московская, 2/6
Скрыть карту

Сдается помещение 800 кв. м от 250 руб за 1 кв. м под любой вид деятельности 1 этаж, рядом с ТЦ "Галактика" и ТЦ "Мануфактура", свободной планировки / колонного типа. Возможность подъезда грузового транспорта для разгрузки. Рассматриваем варианты аренды с правом выкупа и покупки с рассрочкой.

СВОЯ КВАРТИРА 18450 Р / МЕС
в 101 м
Срок сдачи 2017 г.
Метро Саларьево
Новая Москва.
Квартиры от 2,36 млн.

Фитнес-клуб X-Fit Платинум
x-fit.ru
Занимайся в X-Fit зимой бесплатно. При покупке годовой карты до 31.12.
Служба Услуг · Клубная карта · Расписание
Адрес и телефон · Обратная связь

Маленькая, но надёжная

Источник:

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_do_800_m_857341374 (тел.: 8-952-539-08-50) - 350 руб. за 1 кв.м. с НДС



Рисунок 27

Торговые площади В аренду

№ 884821716, размещено 7 декабря в 15:08 153 (+1)

400 Р/мес.
Залог 400 Р.

8 951 707-00-86

Написать сообщение

Агентство
Екатерина
На Avito с августа 2011

Контактное лицо
Екатерина

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н
Заднепровский, Смоленск ул м
еременко 4

Площадь: 1500 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, Смоленск ул м еременко 4
Скрыть карту

Ремонт квартир под ключ

продолжение рисунка 27

Торговые площади В аренду 400 Р/мес. Екатерина 8 951 707-00-86 Написать сообщение

Площадь: 1500 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, Смоленск ул м еременко 4
Скрыть карту

Ремонт квартир под ключ

Опытные специалисты
Рассчитаем смету.
Сдадим объект в срок.

СЛАВЯНСКОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

Закончите

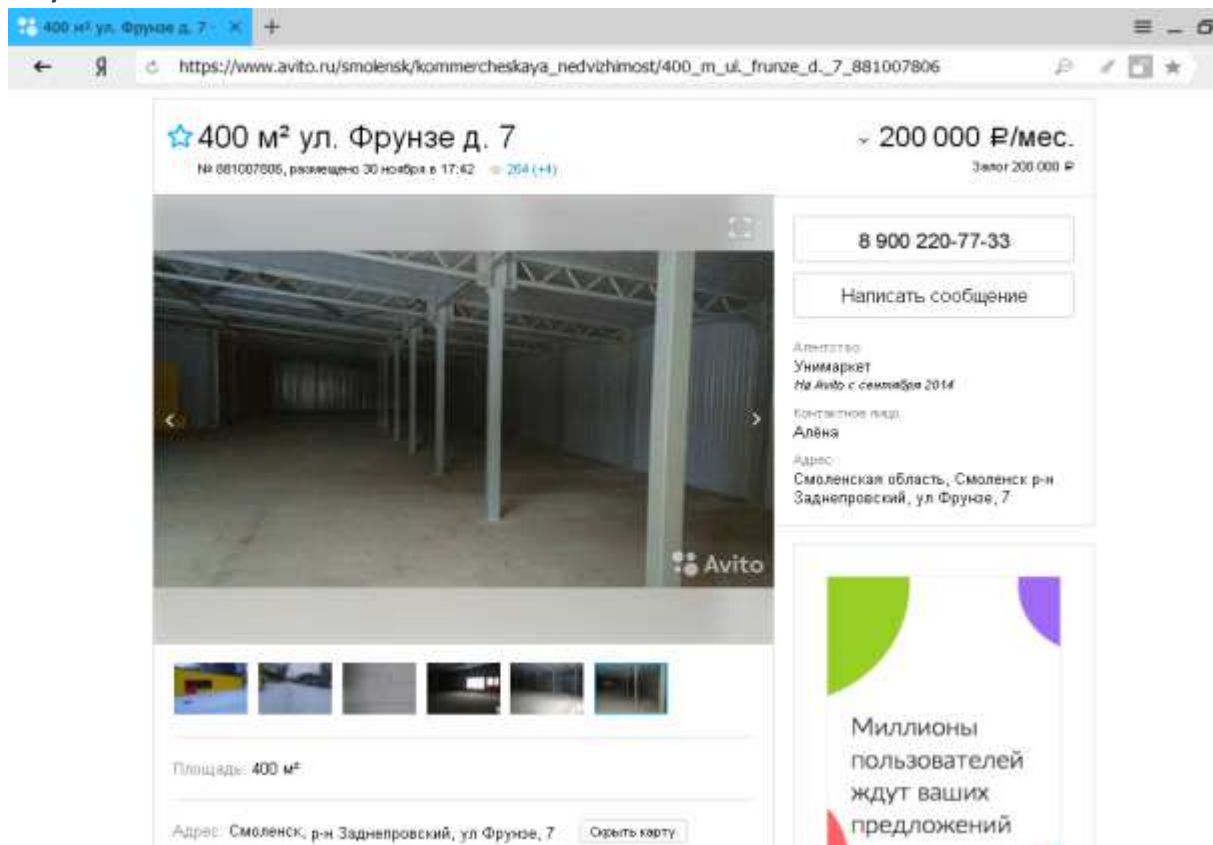
Своя Квартира 18450 р/мес
1105 кв.м

Помещение свободного назначения (подвал и два этажа) площадь 1500м2

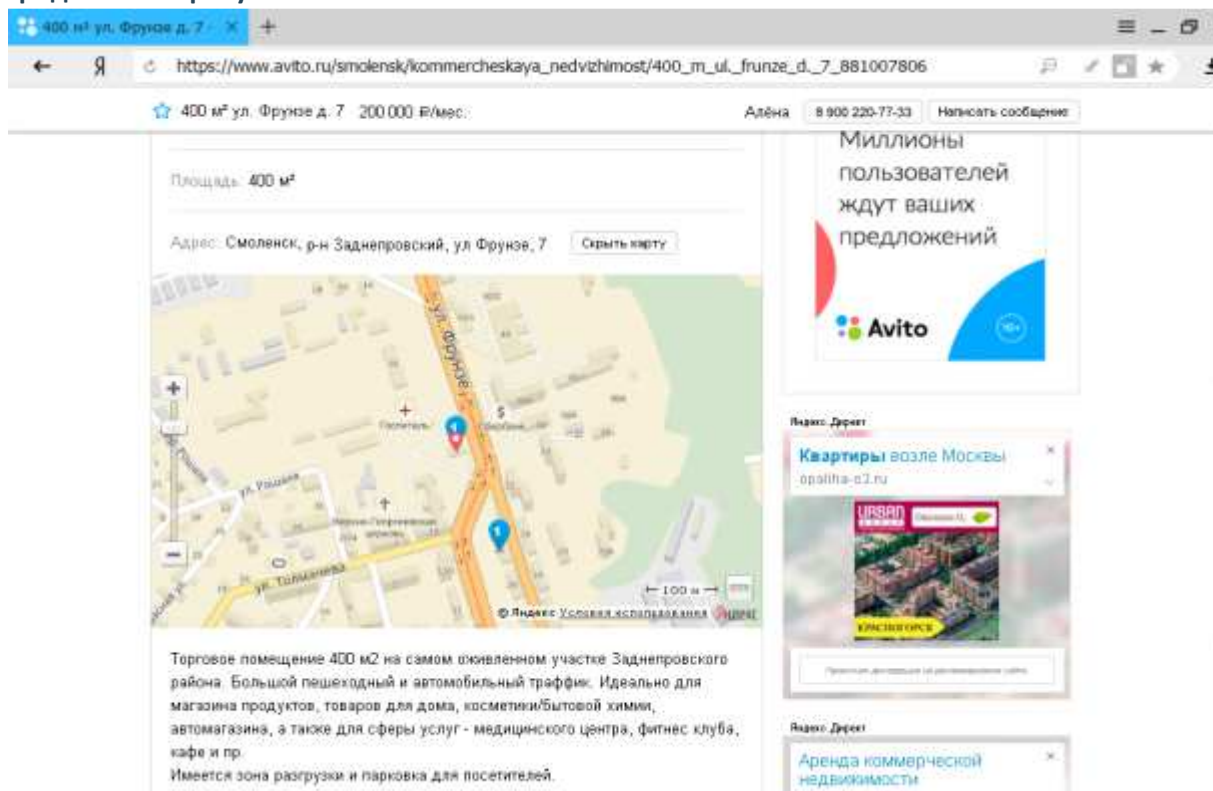
Источник: https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_v_arendu_884821716
(тел.: 8-951-707-00-86) - 400 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 28



продолжение рисунка 28



Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m_ul_frunze_d_7_881007806 (мен.: 8-900-220-77-33) -500 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Таким образом, стоимость аренды находится в интервале от 350 руб. за 1 кв.м. с НДС до 500 руб. за 1 кв.м. с НДС.

Продажи земельных участков

На дату оценки имелись следующие предложения участков в г. Смоленск:

Рисунок 29

3 300 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Маршала Еременко, Заднепровский, Смоленск, Смоленская область
Заднепровский

Показать номер
В избранное

Связаться с владельцем 8 910 722-85-85

Участок 36 сот. (промназначения)

Продается земельный участок промышленного назначения (3659 кв м). Участок расположен на улице Маршала Ерёменко на границе двух быстро развивающихся и строящихся районов: Корольёва и Ситники. К участку есть свой заезд рядом трамвайная и автобусная остановки. Участок ровный, прямоугольной формы (~ 43 * 85метров). Газ, свет, вода, центральная канализация рядом (возможность подключения). Идеально под строительство торгового центра, автосалона, торговой базы. Документы в полном порядке. Срочно!

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 300 000 РУБ.	Площадь: 36 Соток
Цена за сотку: 91 667 РУБ.	Дата обновления объявления: 26/12/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 12/12/2016
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 146964267

Расположение

ул. Маршала Еременко, Заднепровский, Смоленск, Смоленская область
Заднепровский

Реклама: Квартиры возле Москвы, opaliha-o3.ru, КРАСНОГОРСК

ЛокоБанк
PKO ONLINE
ЗА 1 МИН
ПОВТОБИТЕ

Источник: <http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-146964267> (тел.: 8-910-722-85-85) - 917 руб. за 1 кв.м.



Рисунок 30

Участок 50 сот. (промназначения)
№ 894360566, размещено сегодня в 15:29 (+20)

Площадь: 50 сот.

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Кутузова

Продается право аренды на земельный участок 50 соток ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ, 4млн, строительство автосервиса (зона транспортная инфраструктура), аренда 60 тысяч в год, этот год оплачен Срок для строительства по договору до 2024 года

4 000 000 ₽
Купить в кредит >>

8 961 136-57-21
Написать сообщение

Агентство: Александр
На Avito с июля 2016

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Заднепровский, ул Кутузова

Domofond.ru
Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru
Узнать больше

Источник: https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_894360566
(тел.: 8-961-136-57-21) - 800 руб за 1 кв.м. (право аренды).

Рисунок 31

Участок 19 сот. (промназначения)
№ 789031834, размещено 16 декабря в 13:47 (+6)

Площадь: 19 сот.

1 500 000 ₽
Купить в кредит >>

8 920 333-03-16
Написать сообщение

Продавец: Михаил
На Avito с июля 2015

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Промышленный, Краснинское шоссе, 35

Domofond.ru
Найдите себе идеальную жилку
Поиск квартир по районам
Начать поиск



продолжение рисунка 31

Участок 19 сот. (промназначения) 1 500 000 Р

Михаил [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, Краснинское шоссе, 36
[Скрыть карту](#)

Краснинское ш.

Срочно! Продам право аренды на участок 19 соток. Разрешенное использование земельного участка: для размещения объекта капитального строительства – производственного корпуса. хороший подъезд «круглый год». ТУ на подключение коммуникаций вышло на почту. Рядом строится большая строительная база.

Аренда коммерческой недвижимости
 5-vezd-ym.ru

HTML-верстка, обучим с нуля
 webology.ru

Источник: https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_789031834 (8-920-333-03-16) - **789 руб. за 1 кв.м.**

Как видно из трех выше представленных объектов стоимость земельных участков под коммерческое строительство находится в интервале от 789 руб. за 1 кв.м. до 917 руб. за 1 кв.м.

Примерно в указанный выше интервал удельных стоимостей укладывается и стоимость участков Заднепровского района, указанных для ИЖС:



Рисунок 32

Участок 14 сот. (ИЖС)
№ 538341661, размещено вчера в 11:47 = 1333 (+6)

1 060 000 ₽
Купить в кредит >>

8 920 319-39-39

Продавец
Владимир
На Avito с марта 2015

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н
Заднепровский

Площадь: 14 сот.

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский [Посмотреть карту](#)

Domofond. 3rd party ad content

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка.

Узнать

Источник: https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_538341661 (мен.: 8-920-319-39-39) - 757 руб. за 1 кв.м.

Рисунок 33

Участок 8 сот. (ИЖС)
№ 795478135, размещено сегодня в 10:40 = 454 (+19)

780 000 ₽
+000 000 ₽
Купить в кредит >>

8 904 367-77-36

Написать сообщение

Агентство
по объявлению
На Avito с марта 2014

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н
Заднепровский, Серебрянка п. 51

Площадь: 8 сот.

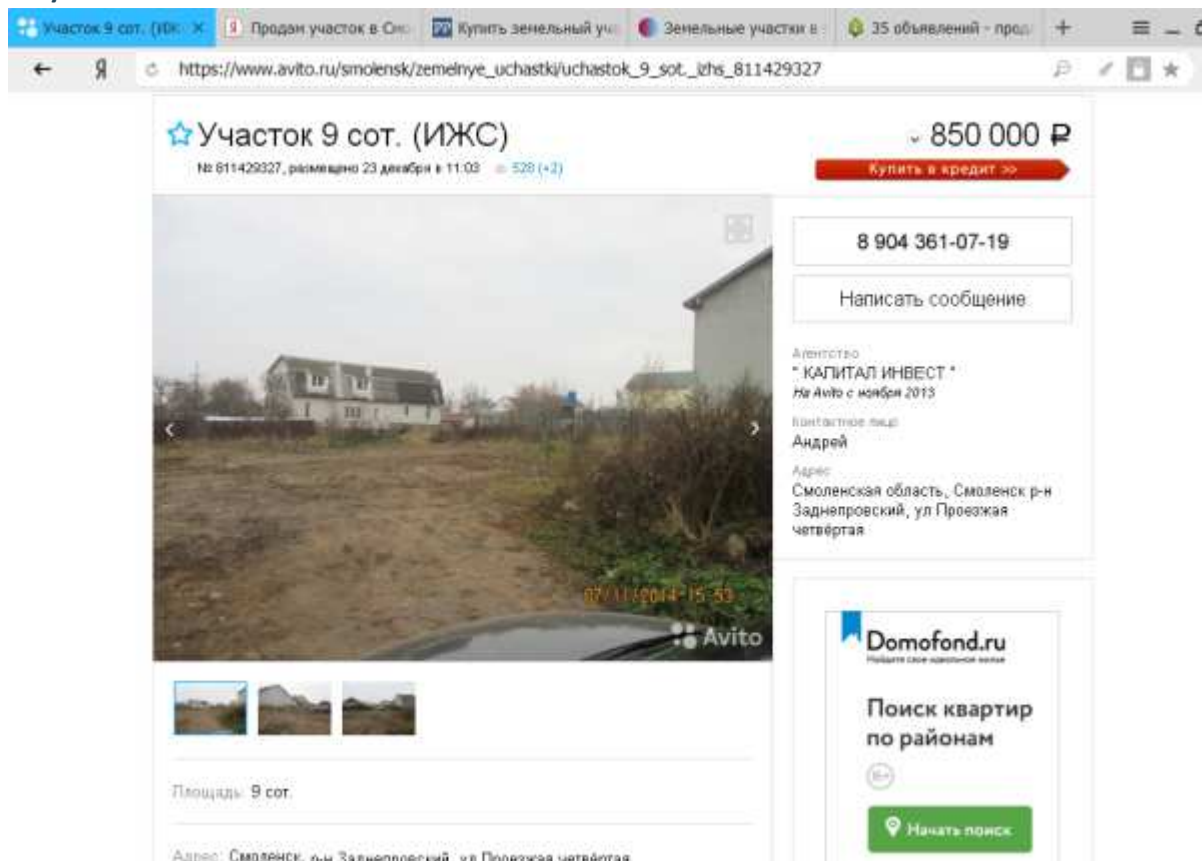
Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, Серебрянка п. 51 [Посмотреть карту](#)

Хотите обеспечить поток клиентов?

Источник: https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_795478135 (мен.: 8-904-367-77-36) - 975 руб. за 1 кв.м.



Рисунок 34



Источник: https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_811429327 (тел.: 8-904-361-07-19) - 944 руб. за 1 кв.м. с НДС.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Земельный участок

В настоящем случае основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков являются:

- Передаваемые права;
- Дата предложения (условия рынка);
- Статус (на продаже или продано);
- Местоположение;
- Инженерные коммуникации;
- Категория земель;
- Разрешенное использование (назначение);
- Площадь участка.

Эти факторы описаны в Справочнике оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11).

Ниже представлена информация из Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11) с указанием диапазонов части вышеперечисленных факторов:



Рисунок 35. Скидка на уторговывание для цен предложений земельных участков в

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11)

Рисунок 36. Корректировка на вид права земельного участка

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11)

Рисунок 37. Корректировка 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	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11)



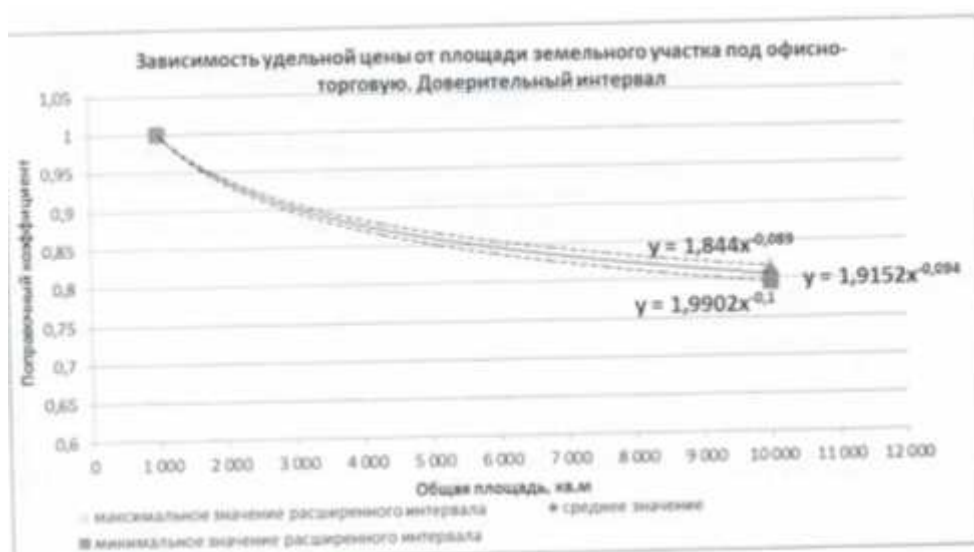
Рисунок 38. Корректировка на местоположение земельного участка

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,70	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,70	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект - аналог.

Рисунок 39. Корректировка на масштабность земельного участка



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки (11)

В общем случае для корректировки оценщиками принято использовать среднее значение, таким образом, в настоящем отчете для корректировки на площадь принимается уравнение: $y = 1,9152 * x^{-0,094}$.



Так как рынок земельных г. Смоленск достаточно развит, имеется необходимое количество аналогов для определения стоимости объекта, которые относятся к одной категории земли и имеют схожее разрешенное использование, то в данном случае Оценщику необходимо анализировать аналоги схожие с объектом оценки по сравниваемым факторам, поэтому интервал значений корректировки отсутствует.

На основании проведенного анализа рынка было установлено, что за период с 1 января 2016г. по ноябрь 2016г. не произошло каких-либо значительных изменений на рынке недвижимости, следовательно, интервал значений корректировки в данном случае для параметра - Дата предложения (условия рынка) - отсутствует.

Основными факторами, влияющими на цены недвижимости торгового-офисного назначения, являются:

- Статус (поправка на торг);
- Передаваемые права;
- Дата предложения (условия рынка);
- Назначение объекта;
- Группа капитальности;
- Этаж;
- Техническое состояние;
- Отделка;
- Инженерные коммуникации;
- Местоположение;
- Общая площадь;
- Площадь земельного участка.

Ниже представлена информация с указанием диапазонов части вышеперечисленных факторов:

Рисунок 40. Скидки на уторговывание при продаже и при аренде для объектов капитального строительства

класс объектов	гипотетический диапазон		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

Дата предложения (условия рынка): На основании проведенного анализа рынка было установлено, что за период с 1 января 2016г. по ноябрь 2016г. не произошло каких-либо значительных изменений на рынке недвижимости, следовательно, интервал значений корректировки в данном случае для параметра - Дата предложения (условия рынка) - отсутствует.



Передаваемые права: как правило, объект капитального строительства либо сдается в аренду, либо продается в собственность, так как рынок аренды и продажи объектов капитального строительства является развитым, то возможно подобрать аналоги по данному параметру.

Элемент сравнения – тип объекта:

Рисунок 41. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

Таким образом, встроенное помещение ценится дешевле отдельно-стоящего здания, так как к объекту капитального строительства добавляется рыночная стоимость земельного участка.

Инженерные коммуникации: как правило, в офисно-торговые объекты оснащены электроосвещением, водоснабжением, водопроводом, канализацией и отоплением, следовательно, интервал значений корректировки в данном случае отсутствует, как и сама корректировка.

Элемент сравнения – состояние отделки.

Рисунок 42.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)



Элемент сравнения – этажность.

Рисунок 43. Значения корректировок на различие расположения этажа в здании

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

Элемент сравнения – группа каpitalности

Рисунок 44. Поправочные коэффициенты для корректировки на группу каpitalности

Группа каpitalности по сборникам	I	II	III	IV	V
- I	1.00	0.98	0.92	0.77	0.71
- II	1.02	1.00	0.94	0.78	0.73
- III	1.09	1.06	1.00	0.84	0.78
- IV	1.30	1.27	1.19	1.00	0.93
- V	1.40	1.37	1.29	1.10	1.00

Источник: Методическое руководство Оценка зданий и сооружений, автор Самойлов А.Г. (13)

Элемент сравнения - местонахождения в пределах города:

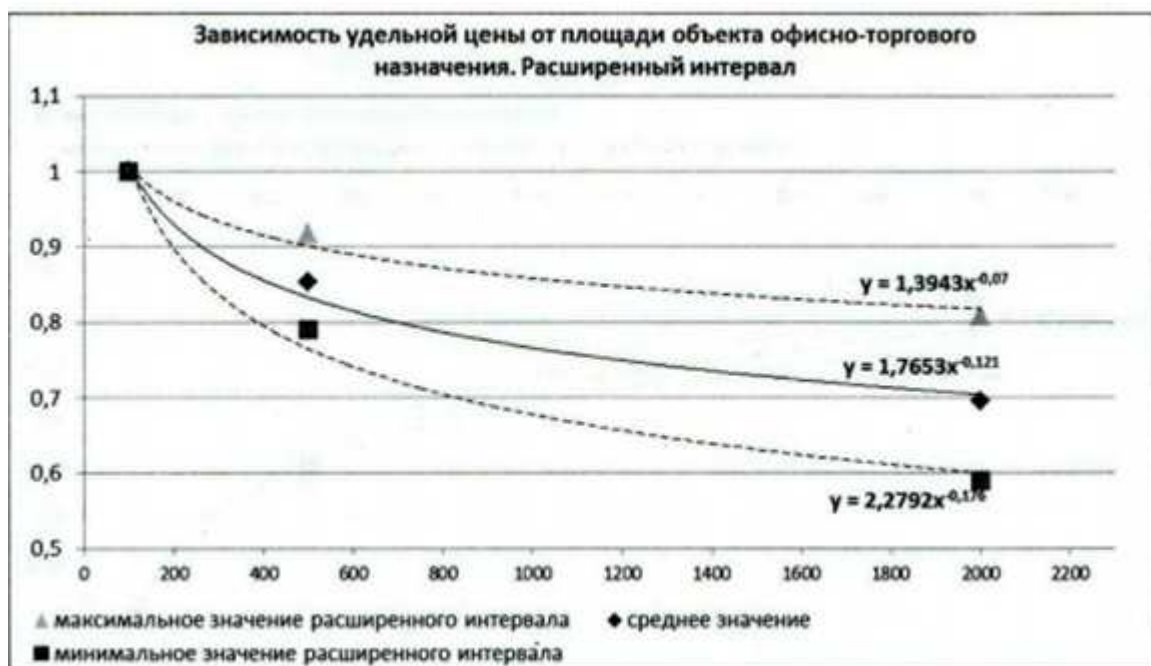
Рисунок 45

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

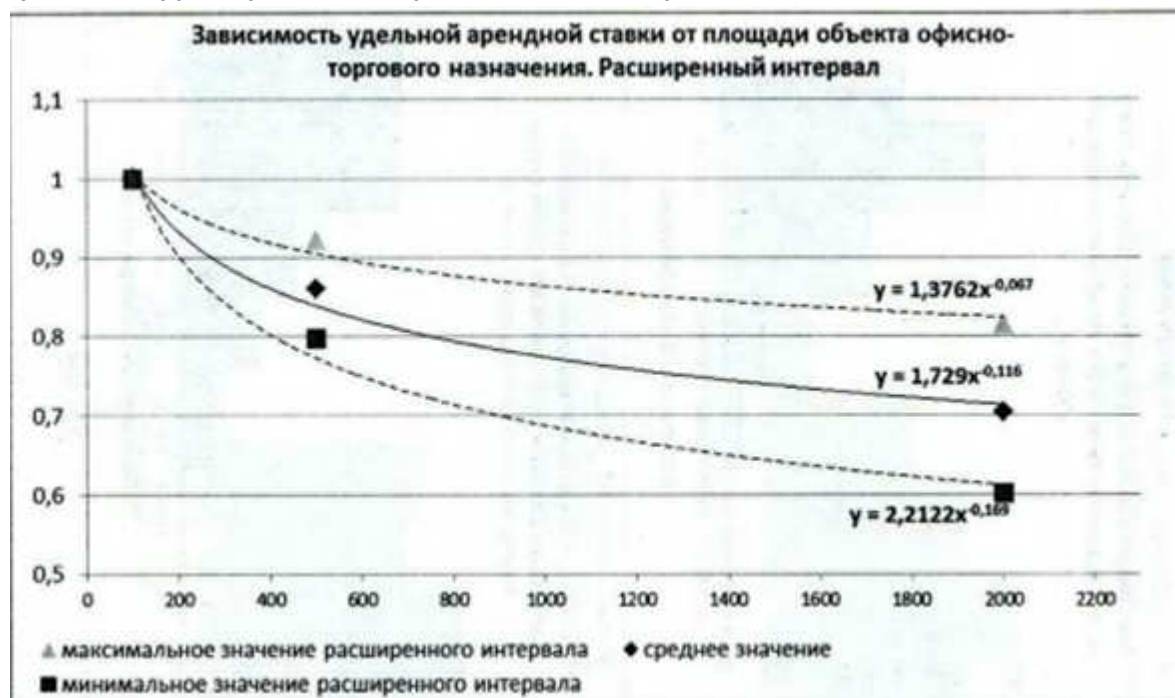
Элемент сравнения – общая площадь.

Рисунок 46. Корректировка для сравнительного подхода



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

Рисунок 47. Корректировка для определения ставки арендной платы



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

В общем случае для корректировки Оценщиками принято использовать среднее значение, таким образом, в настоящем отчете для корректировки на площадь будут использованы следующие линейные уравнения:

- для сравнительного подхода: $y = 1,7653 \cdot x^{-0,121}$;
- для определения ставки арендной платы: $y = 1,729 \cdot x^{-0,116}$.

Элемент сравнения - величина корректировки (поправки) на различие в площадях земельных участков.

Величина корректировки (поправки) на различие в площадях земельных участков является расчетной величиной, поэтому интервал значений корректировки отсутствует. Ниже приведена методика и порядок расчета этого элемента сравнения:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S' = S'_{\text{о2}} - S'_{\text{аi}}$$

где: $S'_{\text{о}}$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'_{\text{аi}}$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = \Delta S' \times C_{\text{з}}$$

где: $C_{\text{з}}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.



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

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что объект недвижимости относится к рынку торговых помещений, расположенных в Заднепрольском районе г. Смоленска, в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки.

Емкость рынка достаточна для проведения оценки, предложение превышает спрос, колебания цен на рынке оцениваемой недвижимости незначительное. Рынок коммерческой недвижимости индивидуален по совокупности характеристик, и кардинально отличается от других сегментов. Количество потенциальных покупателей незначительно (по сравнению с рынком жилья), притом каждый объект имеет свои специфические стороны и их сложнее объединить в однотипные группы. Необходимость именно в такой недвижимости возникает у организаций ввиду совершения ими коммерческой деятельности. Мотивация покупателей и продавцов нежилых помещений отличается от мотивации покупателей и продавцов рынка других сегментов, поскольку данную недвижимость приобретают для извлечения выгоды.

10.6. Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁸ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 19

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности для объекта оценки описано выше в таблице 16 настоящего отчета и может быть признано удовлетворительным для размещения торгового объекта. Состояние объекта оценки – хорошее, снос и реконструкция оцениваемых помещений собственником объекта оценки не планируется. Имеется наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов. Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 6 месяцев, что соответствует средней ликвидности.

XI. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

⁸ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.



1. Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Вывод о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта следует из совокупного анализа характеристик, относящихся к объекту недвижимости: это и местоположение объекта, его фактическое состояние, соответствие конструктивных и объемно-планировочных решений объекта его функциональному назначению, виду деятельности собственника имущества.

Законодательная разрешенность.

В соответствии с проектом застройки планировка осуществлена для размещения отдельно стоящего торгового здания.

Физическая осуществимость.

Строительные характеристики, конструктивные и объемно-планировочные решения оцениваемых помещений (размер помещения, внутренняя планировка) делают физически осуществимым вариант их использования в качестве торговых площадей.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования объектов оценки является и финансово осуществимым, поскольку данный вариант позволяет получить определенный доход при сдаче площадей оцениваемых объектов в качестве торговых, так как арендные ставки на торговые площади являются высокими.

Максимальная эффективность.

С учетом перечисленных выше факторов, с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта недвижимости: наличие внешних удобств (удобные подъездные пути, близость автодороги, место для парковки автомобилей), расположение в жилом секторе, можно сделать вывод и о максимальной эффективности использования оцениваемых площадей объектов оценки в качестве торговых.

Таким образом, использование площадей оцениваемых объектов недвижимости в качестве торговых является наиболее эффективным использованием.

XII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

12.1.1. Земельный участок

12.1.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход, как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р).

12.1.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пункту 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р, метод предполагаемого использования применяется для оценки *застроенных и незастроенных* земельных участков. Усло-



вие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Согласно пункту 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Согласно пункту 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р, метод остатка применяется для оценки *застроенных и незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет затрат на воспроизводство или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения расчет затрат на воспроизводство или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

12.1.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД





Согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Методы, основанные на сравнительном подходе: метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж.

Согласно пункту 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р, метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о совершенных сделках, удовлетворяющих дате оценки с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Согласно пункту 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р метод выделения применяется для оценки *застроенных* земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или затраты на воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, расчет затрат на воспроизводство или замещения улучшений земельного участка. В тоже время в соответствии с П.20. ФСО 7. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Согласно пункту 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 01.01.2001 N 568-р метод распределения применяется для оценки *застроенных земельных участков*. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его на иболее эффективному использованию.

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





сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вывод: Из трех вышеуказанных подходов в настоящем отчете Оценщик использовал сравнительный подход, так как в отличие от затратного подхода он применим, а в отличие от доходного подхода, методы которого связаны с большим количеством допущений и основаны на менее полной и достоверной информации, так как требуют расчета дополнительных величин (например, расчет затрат на воспроизводство или замещения улучшений, суммы и структуры доходов и расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с НЭИ), основан на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с аналогами. Поэтому при наличии объектов-аналогов, учитывая цель оценки, Оценщик определяет в настоящем отчете стоимость объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж.

12.1.2. Объект капитального строительства

12.1.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Затратный подход лежит в основе трех методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости. Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 м³ объема и т. п.).

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости. Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов объекта оценки.

Метод единичных расценок. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или анализ и переработку Оценщиком существующих смет на объект оценки.

В соответствии с п.24г ФСО №7 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.

12.1.2.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. В исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни, в методах доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.



Методы доходного подхода (метод капитализации и дисконтирование денежных потоков) опираются на такие отмеченные выше принципы, как принцип ожидания, учета факторов производства, наилучшего и полного использования, вклада.

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Применение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное, чем экономическое значение.

Доходный подход — реализуется в методах:

- Дисконтирование чистых доходов;
- Прямая капитализация дохода;
- Методом капитализации по расчетным моделям

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.

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 рыночного 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

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.

12.1.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на учете принципа замещения и принципов, связанных с рыночной средой. Он предполагает, что субъекты рынка совершают сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываются на информации об аналогичных сделках, применяя ее к оцениваемому объекту. Однако, поскольку абсолютных аналогов найти практически невозможно, в рамках этого подхода используется механизм поправок. Сравнительный подход предусматривает анализ цен предложения или продажи объектов, которые аналогичны оцениваемому, и дальнейшую корректировку этих цен с целью учесть отличия между объектами сравнения и объектом оценки.

Вывод: Из трех вышеуказанных подходов в настоящем отчете Оценщик использовал в рамках доходного подхода метод капитализации по расчетным моделям, это обусловлено тем, что применение метода возможно, если ожидается стабильный доход в период оставшегося срока текущего использования объекта и для выделения каких-либо периодов ускоренного роста или снижения доходов нет оснований, также имеется информация по ставкам арендной платы для торговых помещений; в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж, это обусловлено тем, что данный метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или ценах предложений с поправкой на торг. Данный метод адекватно учитывает реалии рынка и дает достаточно точную величину стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Методы доходного и сравнительного подходов наиболее точно учитывают реалии рынка и дают достаточно точную величину стоимости объекта оценки в отличие от методов затратного подхода базой расчета которого являются устаревшие расценки из различных сборников укрупненных показателей затрат на строительство, к которым применяются группа коэффициентов перехода цен на дату оценки, из-за которых возникают значительные погрешности в расчетах.

В то же время, в соответствии с ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и не жилых помещений.



Кроме того, в соответствии со Стандартами и правилам оценочной деятельности НП «СМАОс» «Оценка недвижимости» областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

В настоящем случае оценка объекта оценки производится для реализации объекта оценки в рамках процедуры конкурсного производства, объект оценки не является общественно-государственным (некоммерческим) и специальным объектом, объект оценки расположен на активном рынке недвижимости. Таким образом, Оценщик в соответствии с вышеуказанными нормативными актами и требованиями потенциального пользователя отчета считает целесообразным отказаться от выполнения затратного подхода.

Поэтому при наличии объектов-аналогов, учитывая цель оценки, предполагаемое использование результатов, Оценщик определяет в настоящем отчете стоимость объектов оценки сравнительным и доходным подходами.

12.2. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием сравнительного подхода

12.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход основывается на учете принципа замещения и принципов, связанных с рыночной средой. Он предполагает, что субъекты рынка совершают сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываются на информации об аналогичных сделках, применяя ее к оцениваемому объекту. Однако, поскольку абсолютных аналогов найти практически невозможно, в рамках этого подхода используется механизм поправок. Сравнительный подход предусматривает анализ цен предложения или продажи объектов, которые аналогичны оцениваемому, и дальнейшую корректировку этих цен с целью учесть отличия между объектами сравнения и объектом оценки.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость права собственности земельного участка и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана единица площади, то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости земельных участков сравнительным подходом является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Выбор объектов-аналогов

Для сравнения были отобраны объекты-аналоги, являющиеся земельными участками, находящимися на праве собственности, как и объект оценки (см. раздел 10.3). Основным критерием оценки и являлась удельная стоимость объектов-аналогов которая не различалась бы значительно. Т.е. у отобранных объектов-аналогов удельная стоимость является частотной и находится в интервале от 789 руб. за 1 кв.м. до 917 руб. за 1 кв.м., что говорит о том, что выборка является репрезентативной. Выбранные объекты-аналоги представлены ниже в таблице.

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. Для актуализации информации по объектам-аналогам на дату оценки (информация актуальна на дату оценки) и получения дополнительной информации в случае недостаточной информативности, данные уточнены Оценщиком непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях.



Таблица 20. Объекты-аналоги для определения стоимости земельного участка

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Смоленская область, г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко	Смоленская область, г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Кутузова	Смоленская область, г. Смоленск, Промышленный район, ул. Красинское шоссе
Вид права на землю	собственность	право аренды на 10 лет	долгосрочное право аренды
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для коммерческого строительства (под строительство торгового центра, автосалона, торговой базы)	Для коммерческого строительства (для строительства автосервиса)	Для коммерческого строительства (для производственного корпуса)
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Дата предложения (условия рынка)	12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Статус	на продаже	на продаже	на продаже
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Площадь земельного участка, кв. м.	3600	5000	1900
Цена предложения (сделки) за весь объект, руб.	3 300 000	4 000 000	1 500 000
Источник информации	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-146964267 (тел.: 8-910-722-85-85)	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_894360566 (тел.: 8-961-136-57-21)	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_789031834 (8-920-333-03-16)
Скрин сайта в отчете	рисунок 29 на странице 49	рисунок 30 на странице 50	рисунок 31 на странице 50
Веб-узел	База данных Domofond.ru (14)	«Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений (15)	«Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений (15)

Описание корректировок

Передаваемые права. Сравнимый объект-аналог №1 находится на праве собственности, корректировка не определяется. Объекты-аналоги №2 находится на праве аренды срок которого 10 лет и оставшийся до 2024г (8 лет) – корректировка (см. рисунок 36) составляет – $1/0,76 = 1,31$ (коэффициент) и №3 находится на праве долгосрочной аренды, в отношении него мы применяем корректировку 0,86 (см. рисунок 36), корректировка составила $1/0,86 = 1,16$ (коэффициент).

Дата предложения (условия рынка). На странице 56 имеется описание, что корректировка на дату предложения не актуальна для дат предложений объектов-аналогов, корректировка не определяется

Статус (поправка на торг). При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже. Корректировка определяется по данным информации, представленной выше (см. рисунок 35), с применением правила математического округления среднего значения 9,7 % (коэффициент – 0,90).

Местоположение. Границы интервалов корректировки на местоположение представлены выше на рисунке 38. Объекты-аналоги расположены в г.Смоленск в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, как и объект оценки, корректировка не определяется.



Категория земли. На станции 56 было указано отсутствие интервала значения корректировок для данного параметра, так же отсутствует и сама корректировка, ибо сравниваемые объекты относятся к одной категории.

Разрешенное использование. Объект оценки находится на окраине г. Смоленск, территория расположения объекта оценки относится к торгово-офисной и жилой застройки, т.е. ближайшее окружение составляют коммерческие объекты и жилые объекты, объекты-аналоги №2 и №3 больше относятся к производственной застройке, в то же время производственные здания строятся для коммерческого использования, как и торговые центры и, следовательно, разрешенное использование объекта оценки совпадает с разрешенным использованием аналогов, корректировка не применяется и в коэффициентном выражении равна единице.

Поправка на наличие коммуникаций. По данным «Справочника оценщика недвижимости» 2016 г.в. том 3, имеется влияние на стоимость земельного участка наличие инженерных коммуникаций (см. рисунок 37), что достаточно странно, так как инженерные коммуникации предназначены для обслуживания объекта капитального строительства, в то же время их стоимость учитывается в объекте капитального строительства при расчете в подходах к оценке, таким образом, чтобы не учитывать два раза инженерные коммуникации (в земельном участке и объекте капитального строительства) при определении стоимости участка данная корректировка не применяется.

Общая площадь. Корректировка на масштабность земельного участка описана выше, и выполняется в следующей последовательности: по формуле представленной на странице 55 определяем коэффициенты приведения и коэффициент корректировки находим как отношение коэффициентов приведения объекта оценки и аналогов..

Обоснование весовых коэффициентов скорректированных цен аналогов

В настоящем отчете применяется математический способ расчета весовых коэффициентов. Смысл расчета заключается в следующем: чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

На первоначальном этапе определяется относительное изменение по формуле:

$$D_i = (C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}) / C_i \text{ первонач.},$$

где: C_i первонач. - цена предложения i -го объекта-аналога.

C_i конечн. – окончательная скорректированная стоимость i -го объекта-аналога.

Далее определяется сумма величины D_i , которая обозначается символом D , промежуточный расчет весового коэффициента $P_i = D_i / D$, обратный коэффициент Q_i и сумма величины $\sum Q_i = 1 - P_i$, которая обозначается символом Q . Весовой коэффициент определяется как отношение Q_i / Q .

Таблица 21. Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером (67:27:0013453:26)

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения	руб.		3 300 000	4 000 000	1 500 000
Площадь	кв. м	5020	3600	5000	1900
Цена предложения (НДС нет)	руб./кв. м		917	800	789
Вид права на землю		собственность	собственность	право аренды на 10 лет	долгосрочное право аренды
Поправка на вид права на землю	доли ед.		1,00	1,32	1,16
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		917	1 056	915
Статус			на продаже	на продаже	на продаже
Поправка на торг	доли ед.		0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения (условия рынка)			12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Поправка на время предложения	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824
Разрешенное использование		Для коммерческого строительства (под незавершенным строительством торгового бытовым центром)	Для коммерческого строительства (под строительство торгового центра, автосалона, торговой базы)	Для коммерческого строительства (для строительства автосервиса)	Для коммерческого строительства (для строительства производственного корпуса)
Поправка на разрешенное использование	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824
Наличие коммуникаций		Электроосвещение, водопровод, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Поправка на наличие коммуникаций	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824
Местоположение		Смоленская область, г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко, возле дома №60	Смоленская область, г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко	Смоленская область, г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Кутузова	Смоленская область, г. Смоленск, Промышленный район, ул. Красинское шоссе
Поправка на местоположение	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		825	950	824
Общая площадь	кв. м	5020	3600	5000	1900
Коэффициенты приведения	доли ед.	0,860	0,890	0,860	0,940
Поправка на общую площадь	доли ед.		0,970	1,000	0,910





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		800	950	750
Абсолютное изменение	руб./кв. м	С первонач. - С конечн.	117	150	39
Относительное изменение	руб./кв. м	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,13	0,19	0,05
Расчет весового коэффициента		$D = \sum D_i$	0,37	0,37	0,37
		$P_i = D_i / D$	0,35	0,51	0,14
		$Q_i = 1 - P_i$	0,65	0,49	0,86
		$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент		$b = Q_i / Q$	0,32500	0,24500	0,43000
Доля взвешенной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта	руб.		260	233	323
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта	руб.	816			
Итого, стоимость права собственности земельного участка НДС нет	руб.	4 096 320			
Итого, стоимость права собственности земельного участка НДС нет	руб.	4 096 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок), полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на 23.12.2016г. (НДС нет) составила: 4 096 000 руб.

12.2.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом ОКС

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены продажи аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Выбор единицы сравнения.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость коммерческой недвижимости и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних, в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости является 1 кв.м. Иные единицы сравнения использовать нецелесообразно.

Выбор объектов-аналогов.

Из перечня выставленных на продажу объектов, представленных в разделе 10.4, выбраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектами оценки. Выбор объектов – аналогов обусловлен следующим: во-первых, наиболее сопоставимы с объектом оценки по виду функционального использования; во-вторых,





объявления о продаже являются наиболее информативными, в-третьих, находятся примерно в одном удельном ценовом сегменте, информация об отобранных объектах-аналогах приведена ниже в таблице:

Таблица 22. Объекты-аналоги для сравнительного подхода (оценка рыночной стоимости ОКС)

Характеристика объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Дата предложения (условия рынка)	12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Назначение	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение	г. Смоленск, Промышленный район, микрорайон "Южный", вблизи дома 37	г. Смоленск, Промышленный район, ул. Шевченко	г. Смоленск, Промышленный район, ул. Рыленкова
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	За счет заемных или собственных средств	За счет заемных или собственных средств	За счет заемных или собственных средств
Условия аренды (экономические характеристики)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Общая площадь, м ²	670,00	2046,00	630,00
Статус	на продаже	на продаже	на продаже
Этажность	первый этаж	три этажа	два этажа
Группа капитальности	III	I	I
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Внутренняя отделка	современная	современная	современная
Инженерные коммуникации	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление
Цена предложения за объект с НДС, руб.	30 000 000	90 000 000	25 400 000
Площадь земельного участка, кв.м.	1500	20161	400
Право на земельный участок	Бессрочная аренда	Собственность	Собственность
Источник получения ценовой информации	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_gotovyy_arendnyy_biznes_pyaterochka_846029809 (тел.: 8-916-419-70-77)	http://smolensk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/administrativno-torgovyy-centr-klyuch-advert621512757.html (тел.: +7 920 660-77-77)	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_630_m_721218699 (тел.: 8-920-660-77-77)
Веб-узел	«Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений (15)	База данных "Из Рук в Руки" (16)	Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений (15)
Скрин сайта в отчете	рисунок 20 на странице 40	рисунок 16 на странице 36	рисунок 18 на странице 38

Описание корректировок

Статус (поправка на торг). При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже. Корректировка опреде-





ляется по данным информации, представленной выше (см. рисунок 40), принимаем значение ближе к максимальному – 20% (коэффициент – 0,80).

Корректировки: **дата предложения (условия рынка), передаваемые права - не применяются**, т.е. значения корректировок равно единице. Также не определяются корректировки **на тип объекта, инженерные коммуникации.**

Местоположение. Границы интервалов корректировки на местоположение представлены выше на рисунке 45. Объекты-аналоги расположены в г.Смоленск в спальных микрорайонах высотной застройки, объект оценки среднеэтажной, корректировка $0,71/0,78 = 0,91$ (коэффициент).

Внутренняя отделка. Значения корректировок на отделку представлено выше на рисунке 42, у объектов-аналогов схожая отделка с объектом оценки, корректировка не применяется.

Этажность. Значения корректировок на этажность представлено выше на рисунке 43, так как объекты оценки по факту расположены в цокольной части здания и на первом этаже, то в отношении объектов-аналогов необходима корректировка, для чего мы определяем коэффициенты приведения к первому этажу объектов-аналогов и объекта оценки: коэффициент приведения к первому этажу с учетом данных рисунка 43 для объекта оценки: $0,51*0,82+0,49*1 = 0,91$ (коэффициент), здесь значения 0,51 и 0,49 доли цокольного и первого этажа соответственно, в отношении объекта-аналога №1 коэффициент приведения составляет 1, так как расположен на первом этаже; для объекта-аналога №2 коэффициент приведения 0,91 – площади распределены в следующих долях: 0,34 – первый этаж, 0,33 второй этаж и 0,33 цокольный этаж; коэффициент приведения объекта-аналога №3 составляет 0,94, площади распределены в следующих долях: первый этаж – 0,5, второй этаж – 0,5, корректировка определяется как отношение коэффициентов приведения от объекта оценки к объектам-аналогам, значение корректировок приведено ниже в таблице.

Общая площадь. Корректировка на масштабность описана на странице 59, и выполняется в следующей последовательности, расчет по представленной линейной функции коэффициента приведения (вид функции $y = 1,7653*x^{-0,121}$) и далее корректировка определяется как отношение коэффициента приведения объекта оценки к коэффициенту объекта-аналога, результаты корректировки отражены ниже в таблице.

Группа капитальности. Группа капитальности объекта-оценки и объектов-аналогов №2 и №3 различная (№1 и объекта оценки идентичная, корректировка не определяется), корректировка определяется на основании данных методических рекомендаций автора Самойлова А.Г.(13) (см. рисунок 44), где указано, что третья группа капитальности оценивается относительно первой с коэффициентом 0,92.

Поправка на площадь земельного участка. Методика и порядок расчета поправки приведены выше на странице 60. Ниже приведен расчет поправки:

Таблица 23. Поправка на площадь земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь здания, кв. м.	Sзд	2 752,90	670,00	2 046,00	630,00
Площадь земельного участка, кв. м.	Sзу	5020	1500	20161	400
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. здания, кв. м./кв. м.	S'	1,82	2,24	9,85	0,63
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м./кв. м.	$\Delta S'i$	-	-0,42	-8,03	1,19



Наименование	Обозначение	Значение показателя			
Удельная рыночная стоимость земельного участка			816*0,86 = 702 руб. (с учетом корректировки на вид права)	816	816
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	К	-	-295	-6552	971

Обоснование весовых коэффициентов скорректированных цен аналогов было описано выше на странице 69 настоящего отчета и выполняется аналогично.

Таблица 24. Сравнимый анализ объектов-аналогов и объекта оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Цена предложения с НДС	руб.		30 000 000	90 000 000	25 400 000
Площадь здания	кв. м	2752,9	670	2046	630
Цена предложения с НДС	руб./кв. м		44 776	43 988	40 317
Статус			на продаже	на продаже	на продаже
Поправка на торг	доли ед.		0,8000	0,8000	0,8000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Дата предложения (условия рынка)			12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Поправка на дату предложения	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на передаваемые права	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Тип объекта		Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Нежилое встроенное помещение торгового назначения
Поправка на тип объекта	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее



Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Поправка на техническое состояние	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Инженерные коммуникации		Система электроосвещения, водопровод, канализация, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, отопление
Поправка на инженерные коммуникации	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Внутренняя отделка		в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Поправка на внутреннюю отделку	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		35 821	35 190	32 254
Этажность		цокольный этаж, первый этаж	первый этаж	три этажа	два этажа
Поправка на этажность	доли ед.		0,91	1,00	0,97
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 597	35 190	31 286
Группа капитальности		III	III	I	I
Поправка на группу капитальности	доли ед.		1	0,92	0,92
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 597	32 375	28 783
Местоположение		г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко, д.60А	г. Смоленск, Промышленный район, микрорайон "Южный", вблизи дома 37	г. Смоленск, Промышленный район, ул. Шевченко	г. Смоленск, Промышленный район, ул. Рыленкова
Поправка на местоположение	доли ед.		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		29 663	29 461	26 193
Общая площадь	кв. м.	2752,90	670,00	2046,00	630,00
Коэффициенты приведения		0,68	0,80	0,70	0,81
Поправка на общую площадь	доли ед.		0,850	0,970	0,840



Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		25 214	28 577	22 002
Площадь земельного участка	кв.м.	5 020	1 500	20 161	400
Поправка на площадь земельного участка	руб./кв. м		-295	-6 552	971
Итоговая скорректированная стоимость перед согласованием			24 919	22 025	22 973
Абсолютное изменение, руб./кв.м.	С первонач.- С конечн.		19 857	21 963	17 344
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$		0,443	0,499	0,430
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$		1,3720	1,3720	1,37200
	$P_i = D_i / D$		0,3230	0,364	0,31
	$Q_i = 1 - P_i$		0,68	0,64	0,6900
	$Q = \sum Q_i$		2,01	2,01	2,01
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$		0,338	0,318	0,343
Взвешенная доля стоимости скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб.	руб.		8 423	7 004	7 880
Удельная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта с НДС	руб./кв. м	23 307			
Удельная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС	руб./кв. м	19 752			
Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом без НДС	руб.	54 375 281			

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода (включая стоимость земельного участка), по состоянию на 23.12.2016г. (без учёта НДС) составила: 54 375 281 руб.



12.3. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием доходного подхода

Доходный подход применим к приносящей доход коммерческой недвижимости, то есть такой недвижимости, основной целью владения которой является получение дохода.

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объекта в аренду.

12.3.1. Установление периода прогнозирования

Так как в настоящем случае в рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации по расчетным моделям, то период прогнозирования составляет 1 год.

12.3.2. Описание примененного метода

Метод прямой капитализации по расчетным моделям дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

В качестве базового уровня годового дохода объекта оценки можно применять потенциальный или действительный валовой доход, чистый операционный доход или денежный поток до уплаты налогов. Выбор конкретного уровня дохода зависит от целей анализа, наличия доступной информации и традиций местного рынка.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год;
- коэффициент капитализации к данному доходу.

По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$PV = \frac{NOI}{R_o}, \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость объекта недвижимости;

NOI – чистый операционный доход;

R_o – коэффициент капитализации с учетом долгосрочных темпов роста, рассчитывается как:

R_o = R_{дк} + I – g, где:

R_{дк} – ставка дохода на капитал;

I – норма возврата;

g – долгосрочные темпы роста.

Долгосрочные темпы роста принимаем по данным Справочника оценщика недвижимости (12):



Рисунок 48

Границы расширенного интервала значений среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	0,5%	7,6%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	0,5%	7,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,1%	0,5%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	-1,0%	7,7%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	0,7%	8,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	0,8%	8,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,6%	0,7%	8,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А. (12)

Для целей оценки принимаем темп роста из расширенного интервала в размере 1,0%

Доходы

1. Потенциальный валовой доход- доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода использовались рыночные данные, полученные с объекта оценки, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.
2. Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
3. Чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Расходы

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить:

1. Условно-постоянные расходы или издержки;
2. Условно-переменные или эксплуатационные расходы;
3. Расходы на замещение или резервы.



12.3.3. Определение коэффициента капитализации

Безрисковая ставка определяется как доходность вложения денежных средств в безрисковый актив на срок, сопоставимый с предполагаемой продолжительностью получения экономических выгод от оцениваемого объекта.

Актив является безрисковым, если мы с определенностью знаем связанный с ним ожидаемый доход (т. е. фактический доход всегда равен ожидаемому доходу) (17). Это становится возможным только при соблюдении следующих условий в отношении рассматриваемого актива:

- должен отсутствовать риск дефолта. Единственными активами, отвечающими этому условию, являются правительственные ценные бумаги;
- должен отсутствовать риск реинвестиции. Например, для облигаций это означает отсутствие купонов, поскольку при выплате купонов денежные средства будут реинвестированы по ставкам, неизвестным на текущий момент. На практике, если использовать в качестве безрисковых активов правительственные облигации (имеющие купоны), данное условие вынуждает нас рассчитывать отдельную безрисковую ставку для каждого периода и различных ожидаемых доходов. В качестве практического компромисса можно использовать стратегию привязки к оцениваемому временному периоду. В этом случае срок безрисковой ценной бумаги, используемой в качестве безрискового актива, при анализе привязывается к ожидаемому сроку получения экономических выгод от объекта.

В целях преодоления ограничения по риску реинвестирования в отношении государственных ценных бумаг ОАО Московская биржа и Банком России была разработана методика расчета кривой бескупонной доходности по государственным краткосрочным бескупонным облигациям (ГКО) и облигациям федеральных займов (ОФЗ) (18).

Кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам (*G*-кривая) рассчитывается на основе сделок, заключенных в соответствии с положениями на вторичных торгах на основе заявок, адресованных всем участникам торгов (режим анонимных сделок). Не включаются в расчет *G*-кривой внесистемные сделки, сделки РЕПО, а также сделки, заключенные с выпусками облигаций, проданными Банком России с обязательством обратного выкупа.

Для описания *G*-кривой используется параметрическая модель Нельсона-Сигеля с добавлением корректирующих членов (для непрерывно начисляемой процентной ставки) (18 стр. <http://fs.moex.com/files/850>):

$$R(t) = \beta_0 + (\beta_1 + \beta_2) \frac{\tau}{t} \left[1 - \exp\left(-\frac{t}{\tau}\right) \right] - \beta_2 \exp\left(-\frac{t}{\tau}\right) + g_1 \exp\left(-\frac{t^2}{2}\right) + g_2 \exp\left(-\frac{(t-1)^2}{2}\right) + g_3 \exp\left(-\frac{(t-2)^2}{2}\right),$$

В рамках данной модели *G*-кривая однозначно определяется набором из 7 параметров: $\beta_0, \beta_1, \beta_2, \tau, g_1, g_2, g_3$ (t – срок до погашения в годах).

Бескупонная доходность в форме спот-доходности с годовой капитализацией процентов связана с непрерывно начисляемой доходностью соотношением (в базисных пунктах⁹):

$$Y(t) = 10000 \left[\exp\left(\frac{R(t)}{10000}\right) - 1 \right],$$

Информация о виде и значениях *G*-кривой, базе расчета, а также о средних арифметических значениях $\beta_0, \beta_1, \beta_2, \tau, g_1, g_2, g_3$, рассчитанных по итогам каждого торгового дня, раскрываются на официальном сайте ОАО Московская биржа.

Для расчета безрисковой ставки по *G*-кривой необходимо определить предполагаемый срок получения экономических выгод от объекта оценки. Поскольку недвижимость относится к объектам оценки с длительным сроком полезной жизни, в качестве срока получения экономических выгод от объекта оценки можно принять срок экономической жизни объекта (рассчитан в таблице 25) за вычетом его фактического возраста. Здание объекта оценки, построено в 2010 году – действительный примерный возраст здания 6 лет, нормативный срок службы подобных зданий 70 лет, здание возможно эксплуатировать, пока его физический износ не превысит 70%, тогда нормативный срок жизни здания составит $70 \cdot 0,7 = 49$ лет. Оставшийся срок $49 - 6 = 43$ года.

⁹ Базисный пункт - единица измерения доходности, равная одной сотой процента (0,01%)



Таблица 25

Срок службы оцениваемого здания, лет	Срок экономической жизни, лет	Действительный возраст, лет	Срок экономической жизни за вычетом фактического возраста, лет	Безрисковая ставка, %
70	70*0,70 (здание способно приносить доход пока износ не достигнет 70%) = 49	6	43	8,63

Поправка на низкую ликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Проведенный оценщиком анализ показал, что аналогичные объекты недвижимости, выставленные на продажу, имеют срок экспозиции не менее 6-ти месяцев. Исходя из срока экспозиции, можно найти поправку на ликвидность объекта недвижимости:

$$P_{\text{ликв.}} = (1 + R_{\text{н.л.}})^{N/12} - 1$$

где: N – срок экспозиции объекта, месяцев;

$R_{\text{н.л.}}$ – безрисковая ставка для расчета поправки на низкую ликвидность на срок экспозиции (в данном случае на 6 месяцев).

В качестве безрисковой ставки для расчета поправки на низкую ликвидность была использована ставка бескупонной доходности по состоянию на 23.12.2016г. на срок 6 месяцев (на срок экспозиции – средняя ликвидность), которая составила 9,27%. Так как данная ставка включает инфляцию, которая уже была учтена при определении бескупонной доходности для исключения двойного учета величины инфляции из ставки бескупонной доходности на 6 месяцев вычитаем процент инфляции за 6 месяцев. Инфляция производителей в промышленности (ИПЦ), % к концу предыдущего года представлена в таблице 17 настоящего отчета и составила за 12 месяцев 10,7% или в пересчете на 1 месяц $10,7/12 = 0,89\% * 6 \text{ месяцев} = 5,30\%$. Реальная ставка бескупонной доходности на срок экспозиции 6 месяцев составила: $9,27\% - 5,30\% = 3,97\%$.

Формула, по сути, представляет собой формулу сложного процента и позволяет избежать эффекта цепных индексов

$$P_{\text{ликв.}} = ((1 + 0,0397)^{6/12} - 1) * 100\% = 1,97\%$$

Поправка за риск вложения в объект недвижимости. На взгляд Оценщика, возможно применение десятибалльной шкалы уровней риска для данного объекта оценки.

Таблица 26

Наименование риска	Баллы										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематический риск											
Ухудшение экономической ситуации											+
Увеличение числа конкурирующих объектов	+										
Изменение федерального или местного законодательства	+										
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	+										
Утрата стоимости земельного участка	+										
Неэффективный менеджмент	+										
Криминальные факторы						+					
Финансовые проверки		+									
Количество наблюдений	+										



Наименование риска	Баллы									
Взвешенный итог	5	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Сумма	20									
Количество факторов	8									
Средневзвешенное значение (1балл =1%)	2,50									

Таким образом, поправка за риск вложения в объект недвижимости принимаем в размере 2,50 %.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. Для целей настоящего Отчета мы считаем обоснованным принять значение - 1%. (Источник: <http://www.econgoood.ru/ecogols-386-8.html>).

Ставка дохода на капитал составляет:

Таблица 27

Безрисковая ставка, %	Поправка за риск вложения в объект недвижимости, %	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Ставка дохода на капитал, %
8,63	2,50	1,00	1,97	14,10

Норма возврата капитала определяется по методу Инвуда. Метод Инвуда используется в тех случаях, когда имеются ожидания роста арендных ставок и ожидается рост цен на недвижимость, что подтверждается проведенным анализом рынка в настоящем отчете.

По методу Инвуда для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке дохода на капитал (на инвестиции).

$$R_o = R_{\text{дох.кап.}} + SFF(n, Y_{(6)})$$

где: n – число периодов (принимается по ставшемуся сроку жизни – 43 года);

SFF – фактор фондовозмещения ($SFF = Y / ((1+Y)^n - 1)$);

$Y_{(6)}$ – безрисковая процентная ставка.

Таким образом, для объекта оценки:

$$SFF(n = 43, Y(6) = 14,10\%) = 0,1410 / ((1+0,1410)^{43} - 1) = 0,000486900 \text{ или } 0,0486900\%.$$

Коэффициент капитализации для целей расчета составляет:

Таблица 28

Ставка дохода на капитал, %	Норма возврата капитала, %	Долгосрочные темпы роста дохода, %	Ставка капитализации, %	Коэффициент капитализации
14,10	0,0486900	1,000000	13,14869	0,13150

12.3.4. Расчет чистого операционного дохода

В данном случае потенциальный валовой доход может быть определен как величина дохода от сдачи в аренду торговых площадей на основе рыночных данных риелторских компаний и собственников, самостоятельно сдающих аналогичные помещения в аренду, а также на основании данных, представленных на сайтах сети Интернет.

Выбор единицы сравнения. Так как определяется ставка арендной платы коммерческих площадей и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних, в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости ставки арендной платы является 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Из перечня недавно выставленных на продажу объектов отобраны объекты – аналоги. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. При оценке ставки арендной платы для торговых площадей для сравнения отобраны объекты-аналоги, которые



могут быть использованы в качестве торговых площадей. Доступные объекты-аналоги представлены выше в разделе 10.4 настоящего отчета. Основным критерием подбора аналогов являлось отсутствие значительного различия в удельной стоимости, так, для объектов торгового назначения от 400 руб. за 1 кв.м. с НДС до 440 руб. за 1 кв.м. с НДС.

Отобранные объекты-аналоги представлены ниже в таблицах.

Таблица 29. Объекты-аналоги для определения ставки арендной платы торговых площадей

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект оценки	Ставка арендной платы за торговые площади	Ставка арендной платы за торговые площади	Ставка арендной платы за торговые площади
Величина арендной платы за помещения в месяц с учетом НДС без учета коммунальных платежей, руб./м ²	400	440	400
Дата предложения (условия рынка)	12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Условия продажи ставки арендной платы	Типичные	Типичные	Типичные
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	За счет заемных и (или) собственных средств	За счет заемных и (или) собственных средств	За счет заемных и (или) собственных средств
Условия аренды (экономические характеристики)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	торговые площади	торговые площади	торговые площади
Статус	сдается	сдается	сдается
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	два этажа	два этажа	два этажа, подвал
Местоположение	г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Соколовского	г. Смоленск, Промышленный район, ул. 12 лет Октября	г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко
Инженерные коммуникации	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление
Внутренняя отделка	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Площадь, кв.м.	478,1	800,0	1500,0
Источник получения ценовой информации	https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_s_vobodnoy_planirovki_478.1_m_dva_zala_663589338 (тел.: 8-909-257-96-36)	https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_844140796 (тел.: 8-904-361-03-07)	https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovye_ploschadi_v_arendu_884821716 (тел.: 8-951-707-00-86)
Веб-узел	«Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений (15)		
Скрин сайта в отчете	рисунок 24 на странице 44	рисунок 25 на странице 45	рисунок 27 на странице 47



Описание корректировок

Статус (поправка на торг). Корректировка на торг выполняется идентично сделанной выше корректировке на странице 68 с применением данных, представленных на рисунке 40 - применяется значение 13,9% и округляется согласно правилом элементарной математики, скидка на торг – 14% (коэффициент – 0,86).

Выполняя аналогичные рассуждения, как при оценке сравнительным подходом, оценщик не применяет корректировки по следующим параметрам: **Дата предложения (условия рынка), На значение, Инженерные коммуникации, Местоположение, Внутренняя отделка**, т.е. значения корректировок равно единице.

Этажность. Корректировка на этажность выполняется аналогично тому, как было описано на странице 73 настоящего отчета, для объектов-аналогов №1 и №2 – корректировка – 0,98 (коэффициент), для объекта-аналога №3 корректировка составила: 1,06 (коэффициент).

Арендопригодная площадь. Корректировка выполнена аналогично тому, как было описано при оценке рыночной стоимости права собственности земельного участка, линейная функция для определения коэффициентов приведения представлена на странице 60, вид функции $y = 1,729 \cdot x - 0,116$.

Ниже приведены расчетные таблицы оценок ставок арендных плат:

Таблица 30. Ставка арендной платы торговой недвижимости

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС	руб./кв. м		400	440	400
Ставка арендной платы без НДС	руб./кв. м		339	373	339
Поправка на торг			сдается	сдается	сдается
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		292	321	292
Назначение		Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		292	321	292
Инженерные коммуникации		Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление
Коэффициент корректировки			1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость			292	321	292
Этажность		цокольный этаж, первый этаж	два этажа	два этажа	два этажа, подвал
Поправка этажность	на доли ед.		0,98	0,98	1,06
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		286	315	310
Внутренняя отделка	от-	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Поправка на внутреннюю отделку			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		286	315	310
Местоположение		г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко, д. 60А	г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Соколовского	г. Смоленск, Промышленный район, ул. 12 лет Октября	г. Смоленск, Заднепровский район, ул. Маршала Еременко
Поправка на местоположение	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		286	315	310
Арендопригодная площадь	кв. м.	2725,1	478,1	800,0	1500,0
Коэффициенты приведения		0,690	0,850	0,800	0,740
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,81	0,86	0,93
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		232	271	288
Абсолютное изменение, руб./кв. м.	из-С первонач.-С конечн.		107,00	102,00	51,00
Относительное изменение	$D_i = (C_{\text{первонач.}} - C_{\text{конечн.}}) / C_{\text{первонач.}}$		0,32	0,27	0,15
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$		0,74	0,74	0,74
	$P_i = D_i / D$		0,43	0,36	0,20
	$Q_i = 1 - P_i$		0,57	0,64	0,80
	$Q = \sum Q_i$		2,01	2,01	2,01
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$		0,2840	0,318	0,398
Взвешенная доля стоимости скорректированных стоимостей объектов-аналогов	руб.		66	86	115
Ставка аренды за 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС в месяц	руб./кв. м	267			

Потенциальный валовой доход

$$ПВД = S \times C \times n,$$

где: S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;
C - ежемесячная арендная плата, руб./м²;





n – количество месяцев в году.

Таблица 31. Потенциальный валовой доход

Ставка арендной платы в месяц без НДС, руб./м ² .	Годовая ставка арендной платы без НДС, руб./м ² .	Арендопригодная площадь, м ²	ПВД без НДС, руб.
267	3 204	2 725,10	8 731 220

Определение поправок на возможную недозагрузку помещений и потери при сборе арендной платы.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей, который может быть вызван неполной загруженностью и простоем помещений. Простой помещений бывает двух типов: хронически незанятые площади, промежутки между сменой арендаторов на сдаваемых площадях.

Коэффициент недозагрузки принимаем из расширенного интервала «Справочника оценщика недвижимости» - принимаем значение 6,8%, округленно 7,0% (коэффициент 0,83) (12):

Рисунок 49

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% 17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% 17,0%

Таким образом, действительный валовой доход (ДВД) равен:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз},$$

где: Кз – коэффициент загрузки помещений.

Таблица 32

ПВД без НДС, руб.	Коэффициент загрузки помещений	ДВД без НДС, руб.
8 731 220	0,93	8 120 035

Операционные расходы.

Процент операционных расходов принимаем по данным Справочник оценщика недвижимости (12), данные справочника представлены ниже:



Рисунок 50

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% 24,1%

Для целей оценки мы принимаем значение из расширенного интервала – 12,5%.

Таблица 33

ПВД без НДС, руб.	Относительное значение процента операционных расходов, %	Абсолютное значение процента операционных расходов, руб.
8 731 220	12,5	1 091 403

По данным Справочник оценщика недвижимости (12) в значение операционных расходов входят: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Таким образом, расходы на замещение отдельно не определяются.

Таблица 34

ДВД, руб.	Операционные расходы, руб.	ЧОД, руб.
8 120 035	1 091 403	7 028 632

12.3.5. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Подстановкой данных в формулу для определения PV определим стоимость объекта оценки доходным подходом (см. табл. 35):

Таблица 35

Чистый операционный доход без НДС, руб.	Коэффициент капитализации доходов от улучшений (R_0)	Стоимость, полученная доходным подходом без НДС, руб.
7 028 632	0,1315	53 449 673

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на 23.12.2016г. (без учёта НДС) составила 53 449 673 руб.



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

При применении различных подходов к оценке получены следующие результаты:

Таблица 36. Результаты оценки по подходам (без учёта НДС), руб.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	54 375 281	53 449 673	не применялся
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	4 096 000	не применялся	не применялся

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

В настоящем отчете согласование производится по методике, представленной в Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, Часть I изданная Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (19).

Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности. Согласование оценок, полученных в рамках двух независимых подходов, осуществляется с правилами и формулами приведенными ниже. Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественными. В случае, если расхождение является существенным, следует разобраться в причинах расхождения. Если устранить эти причины не представляется возможным, то следует отказаться от использования соответствующего подхода и использовать его в качестве индикативного.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки и определения весовых коэффициентов

1. $a, [a_{\min}, a_{\max}]$ – оценка, полученная в рамках первого подхода, и интервал неопределенности ассоциируемый с первым подходом. $\Delta a = (a_{\max} - a_{\min})/2$.
2. $b, [b_{\min}, b_{\max}]$ – оценка, полученная в рамках второго подхода, и интервал неопределенности ассоциируемый с вторым подходом. $\Delta b = (b_{\max} - b_{\min})/2$.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a * a + k_b * b,$$

где: k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$.

Интервал неопределенности для доходного подхода составляет 14,0%:



Рисунок 51

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высокоточные производственно-складские объекты	14,0	13 – 15
Низкоточные производственно-складские объекты	14,0	13 – 15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12 – 14
Универсальные низкоточные офисно-торговые объекты	14,0	13 – 15
Квартиры	13,0	11 – 15
Жилые дома и коттеджи	16,0	14 – 18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16 – 19
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	15 – 19
Земельные участки под ИЖС	16,0	14 – 18

Источник: Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, Часть I изданная Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (19).

Интервал неопределенности для сравнительного подхода составляет 10%:

Рисунок 52

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складские объекты	10,0	9 – 11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9 – 10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9 – 11
Квартиры	5,5	5 – 6
Жилые дома и коттеджи	6,5	8 – 9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10 – 12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10 – 12
Земельные участки под ИЖС	6,5	8 – 9

Источник: Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, Часть I изданная Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (19)

Таким образом:

Таблица 37. Обоснование значимости результатов по подходам

Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом без НДС, руб.	54 375 281	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом без НДС, руб.	53 449 673
b_{\min}	48 937 753	a_{\min}	45 966 719
b_{\max}	59 812 809	a_{\max}	60 932 627
Δb	5 437 528	Δa	7 482 954
Весовой коэффициент	0,65		0,35
Значимость подхода, %	65		35

Интервалы доходного и сравнительного подходов пересеклись, и расхождение между ними следует признать несущественным.

Формула для определения весовых коэффициентов по данным источника (19) следующая:

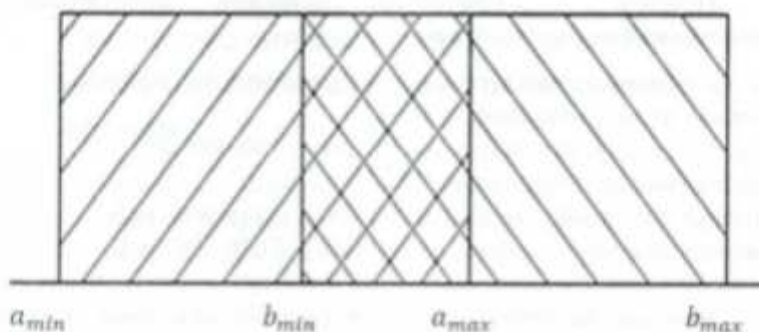
$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

Источник: Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, Часть I изданная Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (19)



Рисунок 53



Таким образом, исходя из вышеизложенных расчетов, представленных в таблице 37, подходам присвоены веса: сравнительному – 65%, доходному – 35%. Земельный участок оценивался сравнительным подходом и весовая подхода для данного объекта оценки принята за 100%.

Согласование результатов по определению рыночной стоимости

Таблица 38. Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом (НДС нет), руб.	Значимость сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость земельного участка (НДС нет), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	4 096 000	100	4 096 000

Согласование стоимостей по объекту капитального строительства приведено ниже в таблице:

Таблица 39

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная доходным подходом без НДС, руб.	Значимость доходного подхода (см. табл. 37), %, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом без НДС, руб.	Значимость сравнительного подхода (см. табл. 37), %	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС с учетом стоимости земельного участка, руб.
Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	53 449 673	65	54 375 281	35	54 051 318





Продолжение таблицы 39

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС с учетом стоимости земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС нет), руб.	Рыночная стоимость объекта капитального строительства без НДС (округленно), руб.
Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	54 051 318	4 096 000	49 955 000





XIV. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По результатам проведенной в настоящем отчете оценки Оценщик установил, что:

рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 23.12.2016г. составила (без учёта НДС):

54 051 000 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона пятьдесят одна тысяча рублей)

в том числе:

Таблица 40. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС
1	Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв. № 16255, лит. А	49 955 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0013453:26)	4 096 000

Оценщик

В. А. Четвертаков





Приложение I. Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Документы о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- Свидетельство о членстве оценщика в СРО.
- Документы о получении образования оценщиком.
- Документы о страховании гражданской ответственности оценщика.



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-029889/16

«29» мая 2016

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»
394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 6 а
Телефон: 79204346805
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

Страхователь



Страховщик



Договор №433-524-029889/16

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «29» мая 2016 года по «28» мая 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «29» мая 2014 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь



2

Страховщик

Договор №433-524-029889/16

**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **9 792,00 (Девять тысяч семьсот девяносто два и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» мая 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Эксперт»**

От Страхователя:
Заболов Е.Н.
Директор
Устав

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОИР филиала в Воронежской области филиала
Доверенность №4558585-524/16 от 23.05.2016 года



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

09 июля 2007 года
дата включения в реестр

449
№ согласно реестра

Четвертаков Владимир Александрович

паспорт 2001 712956, выдан Железнодорожным РОВД
г. Воронежа 28.01.2002 г., код подразделения 362-001,
зарегистрирован: г. Воронеж, ул. Остужева, д. 36, кв. 178

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**





Н.Н.Бабичева

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 780-3A



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 542670

Настоящий диплом выдан

Цетвертасову

Владимиру Александровичу

в том, что он(а) с 21 января 2003 г. по 21 апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) менеджерском и менеджере

поднятия квалификации и переподготовки руководителей кадров и

специальных работников аппарата управления в Ф.В. Погодина

по программе "Профессиональные умения и навыки"

объектов и прав собственности. Специализация

"Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Цетвертасова

Владимира Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональная

оценка и управление объектами и прав собственности.

Специализация "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Рядом Александров






**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-524-011836/16

«04» марта 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Четвертков Владимир Александрович
Паспортные данные: 20 01, 712956, выдан Железнодорожным РОВД города г. Воронеж 28.01.2002 года
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр. 2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «04» марта 2016 года по «03» марта 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 12 600,00 (Двадцать тысяч шестьсот и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 04.03.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как date уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Четвертков Владимир Александрович
От Страхователя 
Четвертков В.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
Бородин И.А.
Заместитель директора филиала в Воронежской области
(г. Магиз База)
Доверенность №4554511-524/15 от 02.03.2016 года





Приложение II. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



СВИДЕТЕЛЬСТВО**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Смоленской области

Дата выдачи:

"17" октября 2013 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Смоленской области от 07.08.2013

• Договор купли-продажи от 03.09.2012, заключенный в г. Смоленске

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Спартак", ИНН: 6732026664, ОГРН: 1116732013265, дата гос. регистрации: 06.09.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Смоленску, КПП: 673201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пр. Гагарина, д. 24, офис 27

Вид права: Собственность

Объект права: Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м, инв. № 16255, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д. 60А

Кадастровый (или условный) номер: 67:27:0013310:892

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" октября 2013 года сделана запись регистрации № 67-67-01/244/2013-766

КОПИЯ ВЕРНА

Селенкова Е.В.



Регистратор


Федорова



(подпись)

67 - АВ 017186




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Смоленской области

Дата выдачи: 15 июля 2010 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 28.05.2010, заключенный в г. Смоленске

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮИП" ИНН 6731080677 ОГРН 1106731003620, дата гос. регистрации: 19.07.2010, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Федеральной налоговой службы по Промышленному району г. Смоленска, ИНН: 673101001; адрес места нахождения исполнительного органа: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д.24, кв.10

Вид права: Собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проведения строительства торгово-бытового назначения 50,0 кв. м, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Ермакова, возле дома №60


Кадастровый (или условный) номер: 67:27:001/34/53/0026

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы


о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2010 года сделана запись регистрации № 67-67-01/100/2010-942


КОПИЯ ВЕРНА


Салыникова Е.В. 



СМОЛЕНСКИЙ РЕГИСТРАТОР

Регистратор: 

Зайцов 



67-АБ № 574007





Информационная форма № ИИВ-1
Утверждена постановлением Государственного
Кабинета Министров Республики Беларусь
от 28.08.2018 № 88

Код
0317001

Форма по ОКУД
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Спартак"

(сокращенно)

(полное наименование)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение
(наименование документа)

Вид деятельности

номер

Дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
2	12.12.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства

земельный участок, торгово-бытовой комплекс

находящиеся

в собственности ООО "Спартак" (с обременением)

(в собственности организации, на ответственное хранение, в т.ч. арендованной)

Местонахождение

Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Ермакова, в/зд. д. 60А

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Должность	Подпись	Должность подписавшего
Должность	Подпись	Должность подписавшего
Должность	Подпись	Должность подписавшего

* Заполняется на основных средствах, полученных по договору аренды.





3-я справочная форма № ИИВ-3

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ ДВА _____
(прописью)
(цифрами)

б) общее количество единиц фактически _____ *два* _____
(цифрами)

в) на сумму фактически _____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены:

Председатель комиссии

Кондратьев С.В.(подпись)*С.В.*(подпись)*Сучков А.В.*(цифровая подпись)

Члены комиссии:

(подпись)*А.А.*(подпись)*Трогоров А.А.*(цифровая подпись)(подпись)(подпись)(цифровая подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссионной проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(подпись)(подпись)(цифровая подпись)(подпись)(подпись)(цифровая подпись)(подпись)(подпись)(цифровая подпись)

* _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(подпись)(подпись)(цифровая подпись)

* _____ г.





№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ
(полное наименование ФГУП - федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»)
 Смоленский филиал ФГУП «Росгизинвентаризация - Федеральное БТИ»
(полное наименование филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание
(наименование объекта)
 Торгово-бытовой комплекс
(наименование объекта)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Смоленская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Смоленск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Маршала Еременко
Номер дома	60А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	16255
Кадастровый номер	

Интант органа государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 05 » марта 2012 года

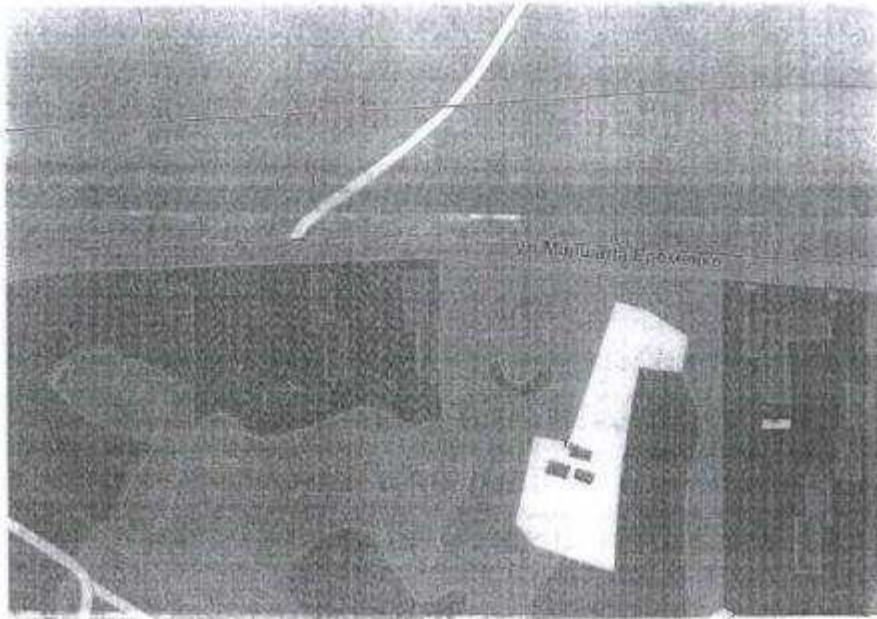
И.А. Макарова
 Руководитель (уполномоченный) ОТИ

[Подпись]
 (подпись)

Лаврова Н.В.
 (подпись)

МП





Специальный раздел № 101 "Техническое задание на разработку ИТ-решения" в. Сидорова

См. приложение № 1

№ п/п	Имя	Подпись	Дата	Время
1	Сидорова	<i>[Signature]</i>	01.12.2023	14:30
2	Ероченов	<i>[Signature]</i>	01.12.2023	14:30





I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какие деньги выданы	Доля участия в общей собственности	Подпись лица, владеющего/пользующегося/владеющего долей
1	2	3	4	5
С 24.07.08 по 28.06.10	С 24.07.08 по 28.06.10 Сельхозпрод НПО Александровский	Разрешение на строительство № RU 67 302000-108 от 24.07.08	перво-второй этаж	Сельхозпрод
С 26.06.10 по	ООО "ЮВ"	Договор купли-продажи от 26.06.10, Разрешение на строительство № RU 67 302000-09 от 26.06.10, № RU 67 302000 от 09.06.11, Разрешение на ввод от 09.06.11, № RU 302000-02	ниже этаж	

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка				Незастроенная площадь										
по документам	по фактическому использованию	в том числе		твердые покрытия			площадки (оборудованные)		прочие	под зелеными насаждениями	прочий	под зелеными насаждениями	прочий	площадки
		застроенная	незастроенная	асфальт	бетон	прочие	детские	спортивные						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		10000												

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Объем	Назначение	Отопление					Централизованное отопление (отделочные работы)	Санит.				Газоснаб.		Электроснаб.	Лифты		
		от ТЭЦ	от котельной	от котельной	от АГВ	от печи		с канализацией	с водоснабжением	с газом	с электричеством	с газом	с электричеством		населенный	технический	
Σ внутренних помещений : лит. А - 2762,7 м2																	



IV. Общие сведения

Назначение: Торгово-бытовой центр

Использование: по назначению

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

Примечание: 05.03.2012-в помещ.№11 смонтированы перегородки (металлопрофиль)- образованы помещ. №16-26. В помещ.№16 смонтирована перегородка (гипсокартон)- образовано помещ. №16. В помещ. №11 смонтирована перегородка (гипсокартон)- образовано помещ. №17.

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

№ или литеры по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основная часть, 2 этаж	$70,39 \times 20,50$	1443,0	3,33	4805
A	Основная часть, 1 этаж	$70,39 \times 20,50$	1443,0	4,12	5945



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки/год ввода в эксплуатацию 2010г. Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки проста

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, материал, конструкция, отделка и т.д.	Техническое состояние (показатель износа, трещины и т.д.)	Удельный вес по площади	Площадь в кв. м/куб. м	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа с поправкой (р/р/р/д)	Факт износа		
									элементы	в среднем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	сборный железобетонный	хорошо	4	1	4					
2	Стены	металлические конструкции	хорошо	12	1	12					
	Перегородки	гипсокартон, металлические конструкции									
3	Перегородки	металлические	металлоконструкции	12	1	12					
		междуэтажные	монокричные железобетонные								
		междуподвальные									
4	Межэтажные перекрытия			12	1	12					
5	Полы	бетонные, плитка	хорошо	9	1	9					
6	Потолок	деревянные	2-й сорт сосны	8	1	8					
		алюминиевые	карты металлические, металлопластик								
7	Внутренняя отделка	гипсокартон, оштукатурено, стены облицованы плиткой	хорошо	4	1	4					
8	Наружная отделка										
9	Системы и элементы, устанавливаемые в процессе эксплуатации	отопление	АГВ и др. автономное	25	1,84	24,84					
		водоснабжение	дв. центральное								
		канализация	дв. центральная								
		электроснабжение									
		лифты									
		вентиляция	да								
		радио	да								
		телефон	да								
кабельное телевидение	да, сетевое	+1,84									
Прочие работы			6								
итого:				100	1	98,84	0				

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{фактический износ} \times 100}{\text{условный износ}} = 0$

Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками								
Фундамент																
Наружные стены																
Парапетовые																
Полы																
Крыша																
Голы																
Двери	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками								
									внешние							
									внутренние							
Электросеть	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес с поправками								
Прочие работы																
Итого		100	ж			100	ж									

Примечание: признак физического износа устанавливается путем осмотра (визуальным способом).

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ строка	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблицам	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость ремонта с поправками	Коэффициент	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	по отношению от группы работ	качества работ	на сложность	на объем работ	на другие строки						на другие строки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	вспомогательная часть	33	1	м3	25	0.90	0.8	0.95	0.05				18.25	10000	11825	0	118250
А	вспомогательная часть	33	1	м3	25	0.66	0.8	0.95	0.05				17.25	790	12008	0	120080



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Линия	Наименование ограждения и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв.м.	№ сооружения	Ветрозащита	Стойкость к ветровой нагрузке	Площадь на единицу длины	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
			Длина, м	Ширина, высота, м								

XII. Общая стоимость (в рублях)

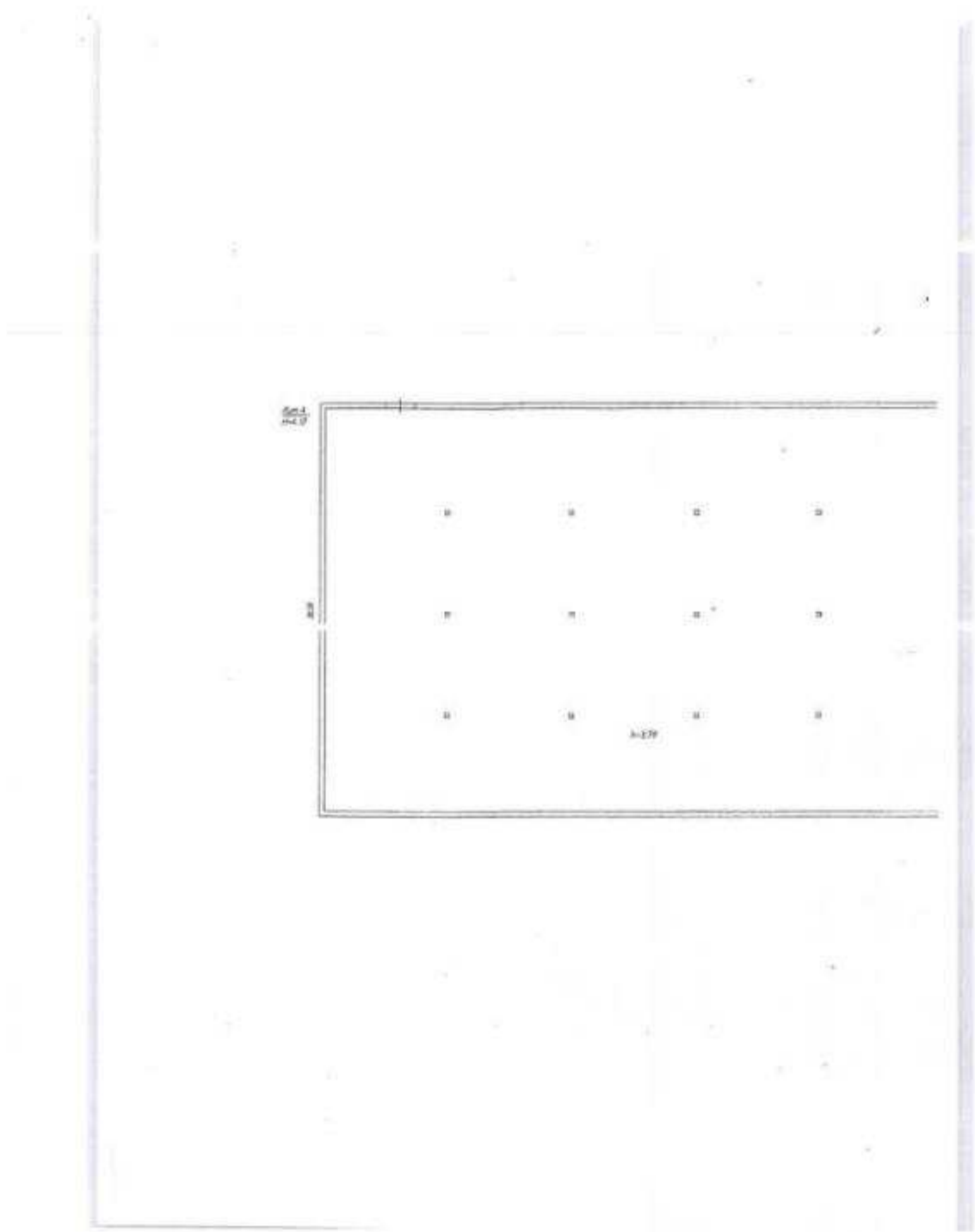
В ценах текущего года	Ограждение строений		Службы, постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1908	195438	195438					195438	195438

№ 5 - 3 / 2012

исполнил *И.И.И.* / Беренев
 проверил *И.И.И.* / Беренев
 руководитель *И.И.И.* / Беренев

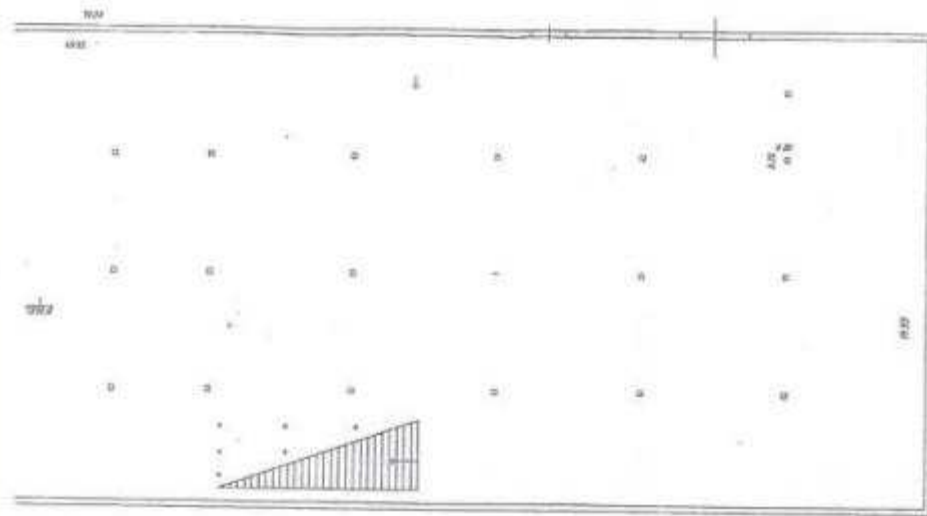
XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	№ _____ 200 г.	№ _____ 200 г.	№ _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



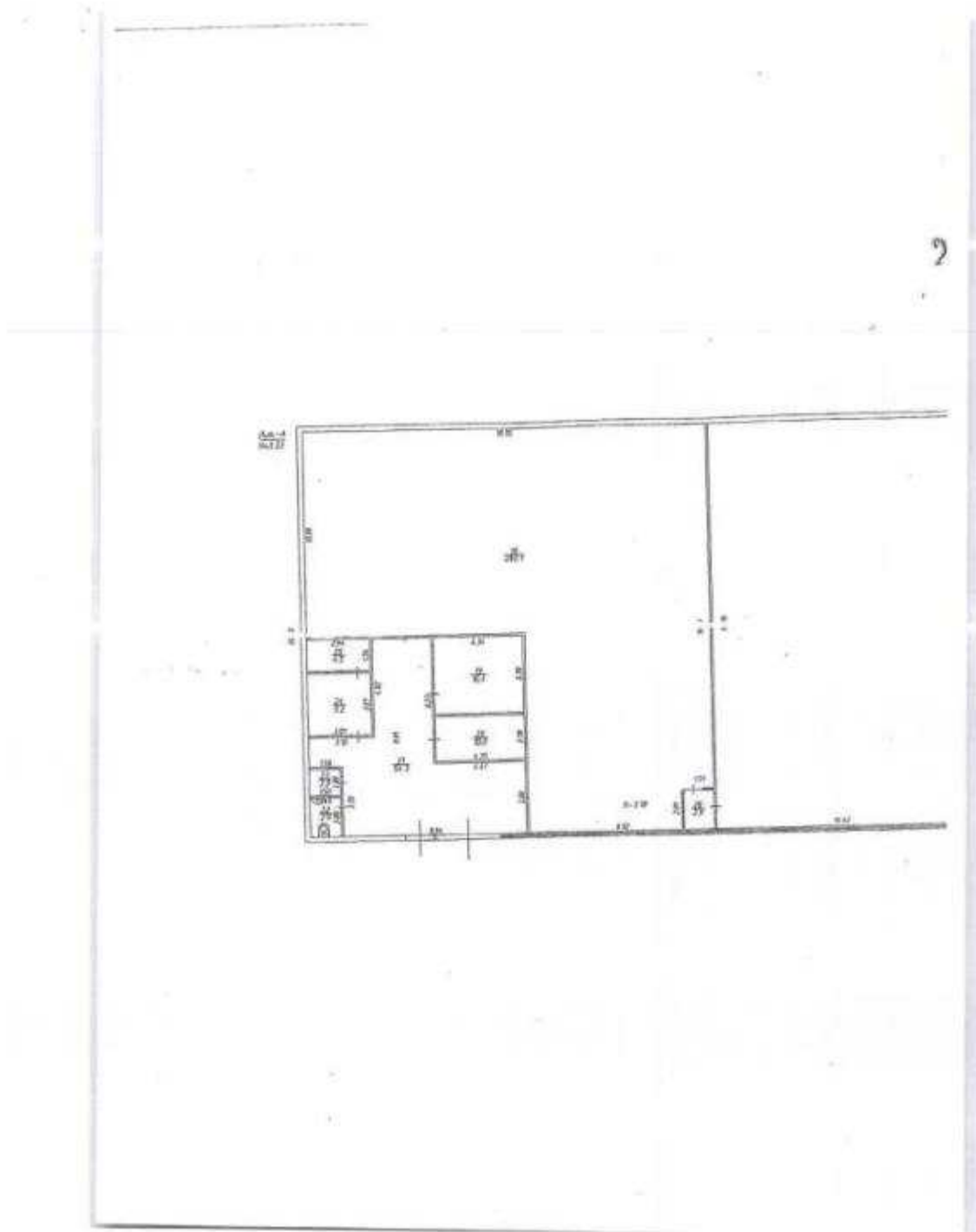


И ЭТАЖ



ПОТМОЧНОЕ ПИСМО
Михаил Александрович Дубовик
1980 г. 14.11.1980 г. 14.11.1980 г.
г. Смоленск
ул. М. Фрунзе 60А



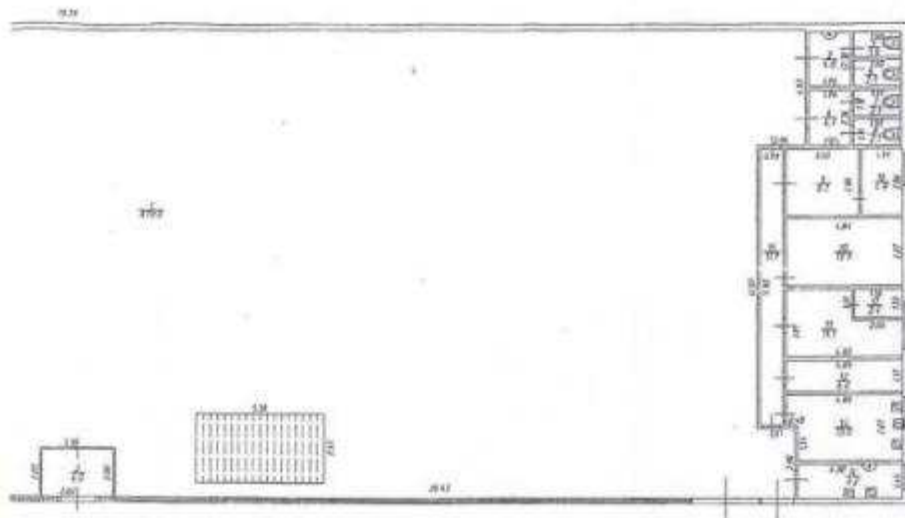


2





ЭТАЖ



Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства
Проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства



На жилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1
Смеленск - по ул.(пер.) Маршала Еременко № 60А

К составному плану строения, расположенного в городе (поселке) Смеленск - по ул.(пер.) Маршала Еременко № 60А

Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в том числе: общая - колонны, остов, арки, балконы, эркер

Планы по плану	Стены (включая с/п/к)	Полы (включая с/п/к)	Крыша (включая с/п/к)	Иные помещения (включая с/п/к)	Итого	Колонны				Итого по плану	Итого по плану (по внутреннему обмеру)		
						основы	колонны	арки	эркер				
1	1	1	1	1	1300,8							1300,8	3,15
Итого по плану (по внутреннему обмеру)													
2	2	2	2	2	1300,8							1300,8	3,15
3	3	3	3	3	1300,8							1300,8	3,15
4	4	4	4	4	1300,8							1300,8	3,15
5	5	5	5	5	1300,8							1300,8	3,15
6	6	6	6	6	1300,8							1300,8	3,15



7	губнет	1,871,12																	2,1	3,18	
8	губнет	5,901,11																		2,1	3,18
9	губсетельная	2,032,30																		2,7	3,18
10	электрокабеля	4,842,97																		13,9	3,18
11	абонент	4,892,87; -2,041,31																		11,1	3,18
12	электрокабели	4,891,37																		8,5	3,18
13	электрокабели	4,892,87; -0,461,54																		13,0	3,18
14	кабельные	4,301,44																		16,2	3,18
15	кабельно	0,9411,82																		10,7	3,18
16	кабелей	1,312,06																		4,0	3,18
17	кабля	5,091,03																		2,4	3,18
18	кабелей	10,3218,56; -10,4819,88; -15172,01																		200,1	3,18
19	кабеля	4,3413,78																		16,4	3,18
20	кабля	4,3512,20																		10,0	3,18
21	кабля	9,4110,42; -2,3019,82; -6,2214,41; -0,5911,38																		54,3	3,18
22	кабеля	2,0511,44																		2,6	3,18
23	электрокабелей	1,3101,20																		2,0	3,18

26	подарки	1 011 07	92	3,11
28	еда	2 541 54	4,6	3,11
29	бензин	1 541 48	2,9	3,11
Итого по плану на текущий финансовый период по 2-му плану		1 542 0	118,9	1 561,9
Итого по плану на текущий финансовый период		1 542 0	1510,7	2752,7







АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

проспект Гагарина, д. 46, г. Смоленск, 214001
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
 тел. 8(4812)61-04-16; 64-37-45; факс 8(4812)61-04-16

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Смоленск
 21.11.2016

Дело № А62-8941/2015

Резолютивная часть определения оглашена 14.11.2016

Полный текст определения изготовлен 21.11.2016

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Алмаева Р. Н. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лазаревым М.Е.,

рассмотрев в судебном заседании дело № А62-8941/2015

по заявлению кредитора Публичного акционерного общества «БИНБАНК» (ИНН 6730012151; ОГРН 1026700000073) к должнику обществу с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) о признании должника несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании:

от заявителя Публичного акционерного общества «БИНБАНК»: Кузьменкова Ю.А. – представитель по доверенности;

от должника: Алпацкая С.В. – представитель по доверенности;

от ООО «Арсенал», ООО «Козерог-2000»: Алпацкая С.В. – представитель по доверенности;

от временного управляющего Сукочева А.И.: Губенко М.С. – представитель по доверенности;

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 11.04.2016 в отношении должника общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (далее – ООО «Спартак») введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Сукочев Андрей Иванович.

В связи с окончанием срока наблюдения временным управляющим представлены: протокол первого собрания кредиторов от 01.07.2016, отчет временного управляющего, ходатайство о признании должника общества с ограниченной ответственностью «Спартак» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.



Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц должника общество с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) зарегистрировано в качестве юридического лица 06.09.2011, юридический адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корпус 2, офис 206.

Основным видом деятельности должника является аренда и управление собственным или арендованным имуществом.

По результатам анализа финансового состояния должника общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) временным управляющим сделаны следующие выводы:

Имущества организации достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Погашение обязательств возможно при реализации активов должника.

В связи с тем, что дело о банкротстве возбуждено на основании заявления Публичного акционерного общества «БИНБАНК Смоленск» о признании ООО «Спартак» несостоятельным (банкротом), экспертиза признаков фиктивного банкротства не проводится.

В виду отсутствия сведений о сделках должника, а также действиях органов управления должника, послуживших причиной ухудшения финансового состояния ООО «Спартак», сделать вывод о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного банкротства, не представляется возможным.

В связи с отсутствием инициативы должника по добровольному погашению образовавшейся задолженности, отсутствием возможности восстановления платежеспособности и значениями рассчитанных коэффициентов, целесообразно введение процедуры конкурсного производства в отношении ООО «Спартак».

Общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника, составляет 87 738 177,6 руб.

Согласно статье 75 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" на основании решения первого собрания кредиторов арбитражный суд выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На первом собрании кредиторов ООО «Спартак», состоявшемся 01.07.2016. единственным участником собрания конкурсным кредитором ПАО «БИНБАНК» были приняты следующие решения по вопросам повестки дня собрания:

- по первому вопросу: «Принять к сведению отчет временного управляющего за период процедуры наблюдения»;
- по второму вопросу: «Обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства»;



- по третьему вопросу: «Образовать комитет кредиторов ООО «Спартак». Определить количественный состав комитета кредиторов ООО «Спартак» в количестве 3 членов комитета кредиторов. Отнести к компетенции комитета кредиторов ООО «Спартак» вопросы, решения по которым в соответствии с Законом о банкротстве принимаются собранием кредиторов и (или) комитетом кредиторов, за исключением тех решений, которые в соответствии с п.2 ст. 12 Закона о банкротстве отнесены к исключительной компетенции собрания кредиторов. Избрать членами комитета кредиторов: Лебедеву Веронику Владимировну, Лабутичеву Екатерину Александровну, Белинского Романа Николаевича»;

- по четвертому вопросу: «Не предъявлять дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего»;

- по пятому вопросу: «Определить саморегулируемую организацию арбитражных управляющих, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих»;

- по шестому вопросу: «Не привлекать реестродержателя к ведению реестра требований кредиторов должника, возложить обязанность по ведению реестра требований кредиторов на арбитражного управляющего»;

- по седьмому вопросу: «Определить место проведения последующих собраний кредиторов должника по адресу: г. Москва, Известковый пер., д. 3».

Представитель ООО «Спартак», ООО «Арсенал», ООО «Козерог-2000» заявил ходатайство о введении в отношении должника процедуры внешнего управления указав, что возможно восстановить платежность должника за счет продажи Торгово-бытового комплекса, общей площадью 2752,9 кв.м. с земельным участком площадью 5020 кв.м. взыскания дебиторской задолженности и сдачи имущества в аренду.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) внешнее управление - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности. Внешнее управление вводится с установлением реальной возможности восстановления платежеспособности должника на срок не более чем восемнадцать месяцев, который может быть продлен в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

К задачам внешнего управления относятся осуществление самостоятельной хозяйственной деятельности; осуществление расчетов с кредиторами по денежным обязательствам и обязательным платежам и прекращение производства по делу о банкротстве без ликвидации предприятия. Основной целью внешнего управления является сохранение у должника возможности осуществлять предпринимательскую деятельность.

В связи с чем, при введении процедуры внешнего управления суд должен располагать достаточными доказательствами, объективно



свидетельствующими о возможности должника осуществлять самостоятельную хозяйственную деятельность, которая по своим экономическим показателям может привести к восстановлению платежеспособности должника.

По сведениям, полученным от должника, ООО «Спартак» принадлежит следующие объекты основных средств:

Магазин хозяйственных товаров: 609,2 кв.м., Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9-а, корп. 1. Год ввода в эксплуатацию - 2011 г. Остаточная стоимость - 11 754 347,37 руб. Этажность - 3 этажа;

Земельный участок: 482 кв.м., Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9-а, корп. I;

Торгово-Бытовой Центр: 2 752,9 кв.м. Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д. 60 А. Год ввода в эксплуатацию - 2012 г. Остаточная стоимость - 139 331 099,24 руб. Этажность - 2 этажа;

Земельный участок: 5 020 кв.м. Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле д. 60.

Балансовая стоимость указанного имущества, согласно данным бухгалтерского баланса ООО «Спартак» за 2015 г., составляет 68953 тыс.руб.

А так как все объекты недвижимого имущества находятся в залоге по договорам залога недвижимого имущества №14/63/031 от 16.11.2014 г. и №12/63/060 от 05.09.2012 г., денежные средства, вырученные от их реализации, будут направлены на погашение кредиторской задолженности ПАО «БИНБАНК», размер которой составляет 75 720 725,97 руб.

Кроме того, при заключении договоров ипотеки соглашением сторон все имущество, являющееся предметом залога, было оценено на общую сумму в 70 000 000,00 млн. руб.

Взыскание дебиторской задолженности или уступка прав требования должника, с учетом размера этих прав (1 074 тыс. руб. в соответствии с балансом за 2015 г.), не смогут восстановить платежеспособность должника и рассчитаться с кредиторами. В равной степени, наличие дебиторской задолженности само по себе не свидетельствует о возможности ее взыскания и не препятствует совершению указанных действий в процедуре конкурсного производства.

Таким образом, суду не представлено данных финансового анализа, подтверждающих наличие возможности восстановления платежеспособности должника, а также доказательств проведения финансового анализа состояния должника на перспективу. Никаких обстоятельств, касающихся восстановления платежеспособности Общества, в период исполнения обязанностей временным управляющим не обнаружено.

Убедительных доказательств, объективно свидетельствующих о том, что в процедуре внешнего управления кредиторы получают реальное удовлетворение, суду не представлено. В противном случае введение процедуры внешнего управления приведет к увеличению текущих обязательств должника, уменьшению стоимости принадлежащего должнику



имущества за счет его эксплуатации и износа и, как следствие, удовлетворению требований кредиторов в меньшем размере, чем кредиторы могли бы рассчитывать в ходе конкурсного производства.

В силу абзаца 5 пункта 2 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если первым собранием кредиторов не принято решение о применении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного в статье 51 Закона, и обязывает кредиторов принять соответствующее решение к установленному арбитражным судом сроку. При отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного статьей 51 Закона, арбитражный суд при наличии признаков банкротства, установленных Законом, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных статьей, принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В силу пункта 1 статьи 73 Закона о банкротстве к компетенции первого собрания кредиторов относится принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Прерогатива собрания кредиторов принимать решение о введении соответствующей процедуры банкротства отражена и в иных нормах Закона о банкротстве, в частности, в статье 12 Закона вопрос о принятии решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства отнесен к исключительной компетенции собрания кредиторов (абзац 10 пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве).

Первым собранием кредиторов должника, состоявшимся 01.07.2016, принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, решение собрания не признано недействительным.

Согласно статье 45 Закона о банкротстве, при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона.

Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих» представила информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего – Сукочева Андрея Ивановича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.



6

Статьей 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрено, что арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего 30 000 руб. в месяц.

Руководствуясь статьей 53 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

1. Отказать ООО «Спартак», ООО «Арсенал», ООО «Козерог-2000» в удовлетворении заявления о введении процедуры внешнего управления

2. Признать общество с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство.

3. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) Сукочева Андрея Ивановича (регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 47144, адрес для корреспонденции: 394006, г. Воронеж, а/я 54).

4. Обязать конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» опубликовать сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 12.05.2017 09:00 в помещении суда по адресу: 214 000, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д. 30/11, каб. 303.

6. Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства и документы, предусмотренные статьей 147 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в том числе ликвидационный баланс, инвентаризационную ведомость, отчет об оценке стоимости имущества, документы, подтверждающие реализацию имущества, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, документы, подтверждающие погашение требований кредиторов, документы, подтверждающие представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1-8 пункта 2 статьи 6 и пункта 2 статьи 11 Федерального закона от 01.04.1996 № 27-ФЗ "Об индивидуальном (персонифицированном) учете в



7

системе обязательного пенсионного страхования", справки о сдаче в архив документов по личному составу, о сдаче (уничтожении) печати.

7. Обязать руководителя общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) в течение трех дней со дня назначения конкурсного управляющего обеспечить передачу конкурсному управляющему бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

Р.Н. Алмаев

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

проспект Гагарина, д. 46, г. Смоленск, 214001
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)61-04-16; 64-37-45; факс 8(4812)61-04-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**о введении процедуры наблюдения**

город Смоленск
11.04.2016

Дело № А62-8941/2015

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Алмаева Р.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Поплышевой Н.В., рассмотрев в судебном заседании заявление кредитора Публичного акционерного общества «БИНБАНК Смоленск» (ИНН 6730012151; ОГРН 1026700000073) к должнику обществу с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) о признании должника несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании:
от заявителя: Киселев Е.А. – представитель по доверенности, паспорт;
от должника: Алпацкая С.В. – представитель по доверенности, паспорт;

У С Т А Н О В И Л:

Кредитор Публичное акционерное общество «БИНБАНК Смоленск» (ИНН 6730012151; ОГРН 1026700000073) обратилось в Арбитражный суд Смоленской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) несостоятельным (банкротом) в связи с невозможностью исполнения денежных обязательств перед заявителем (с учетом уточнения заявленных требований, принятого судом в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) в размере 72 713 095 руб. 36 коп. в составе третьей очереди, из которых:

- 8 983 867 руб. 50 коп. (из них 8 956 859 руб. 73 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 27 007 руб. 77 коп. - задолженность по уплате процентов) как требование, вытекающее из Кредитного договора №11/63-186к от 10.10.2011, обеспеченное залогом имущества Должника на основании договора залога недвижимого имущества №14/63/031 от 16.10.2014, согласно которому в залог были переданы Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 609,2 кв.м., инв.№15765, лит. А1, кадастровый номер: 67:27:0030317:156, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,

разрешенное использование: под магазином хозяйств в стадии строительства, площадь 482 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030863:45, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1;

- 63 434 494 руб. 60 коп. (из них 60 631 347 руб. 24 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 2 803 147 руб. 36 коп. - задолженность по уплате процентов) как требование, вытекающее из Кредитного договора №12/63-159к от 03.09.2012, обеспеченное залогом имущества Должника:

- на основании договора залога недвижимого имущества №12/63/060 от 05.09.2012, согласно которому в залог были переданы Магазин хозяйств, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 609,2 кв.м., инв.№15765, лит. А1, кадастровый номер: 67:27:0030317:156, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазином хозяйств в стадии строительства, площадь 482 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030863:45, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1,

- на основании договора залога недвижимого имущества №13/63/079 от 18.11.2013г., согласно которому в залог были переданы торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв.№ 16255, лит. А, кадастровый номер: 67:27:0013310:892, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А, и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под незавершенным строительством торгово-бытовым центром, площадь 5020 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0013453:0026, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60,

- 294 733 руб. 26 коп. задолженность по возврату основной суммы кредита как требование, не обеспеченное залогом имущества Должника, вытекающее из Договора кредитной линии №13/63-171л от 15.07.2013.

Кандидатура арбитражного управляющего предлагается из числа членов Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих».

В судебном заседании представитель Публичного акционерного общества «БИНБАНК Смоленск» поддержал заявленные требования.

Представитель должника не возражал по заявленным требованиям и подтвердил указанную кредитором задолженность.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается по имеющимся материалам.

Оценив в совокупности в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные по делу доказательства, суд находит требования Заявителя обоснованными.



В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) производство по делу о банкротстве может быть возбуждено судом при условии, что требование к должнику – юридическому лицу, в совокупности составляет не менее триста тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда о взыскании с должника денежных средств.

Как следует из материалов дела, 10 октября 2011 года между ПАО «БИНБАНК Смоленск», ранее ОАО «СКА-Банк» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664, ОГРН 1116732013265) (далее - Заемщик) был заключен Кредитный договор №11/63-186к с дополнительным соглашением №1 от 16.10.2014. (далее - Кредитный договор №1), согласно п. 1.1. которого Кредитор предоставляет Заемщику кредит в сумме 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, сроком погашения 30.09.2017, на приобретение недвижимого имущества: земельного участка и расположенного на нем магазина хозяйственных товаров, находящихся по адресу г Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9а, корп.1 (далее - Кредит 1).

Кредитор предоставляет Заемщику Кредит 1 путем зачисления на расчетный счет №40702810000630003292, открытый Заемщиком у Кредитора (п.2.2. Кредитного договора №1).

Выдача кредита производится в следующем порядке:

- в сумме 3 000 000 (Три миллиона) рублей -10.11.2011г.,
- в сумме 12 000 000 (Двенадцать миллионов) рублей - после предоставления в банк документов, подтверждающих подачу документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области для регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества, указанного в п.п. 2.6.1. Кредитного договора №1.

Под датой выдачи понимается дата, когда сумма кредита зачислена на расчетный счет Заемщика № 40702810000630003292, открытый Заемщиком у Кредитора (п. 2.3. Кредитного договора №1).

Положениями ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.



Свои обязательства по Кредитному договору №1 Кредитор выполнил в полном объеме.

Заемщику 10.10.2011 и 13.10.2011 предоставлен кредит в общей сумме 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, что подтверждается выпиской по счету.

Пунктом 2.4. Кредитного договора №1 предусмотрено, что Заемщик производит погашение (возврат) основной суммы кредита ежемесячно, в пределах срока действия Кредитного договора, но не позднее последнего рабочего дня месяца согласно графику.

Заемщик производит окончательное погашение (возврат) основной суммы кредита не позднее 30.09.2017.

Под датой погашения (возврата) основной суммы кредита понимается дата зачисления средств на ссудный счет Заемщика, открытый ему Кредитором, в соответствии с п. 1.2. Кредитного договора №1.

Согласно п. 3.1. Кредитного договора №1 Заемщик ежемесячно уплачивает проценты за пользование кредитом по ставке 14 (Четырнадцать) процентов годовых, в срок не позднее последнего рабочего дня текущего месяца и одновременно с окончательным погашением кредита, но не позднее «30» сентября 2017 года. Датой уплаты считается дата поступления средств на корреспондентский счет Кредитора.

03 сентября 2012 года между ПАО «БИНБАНК Смоленск» и Заемщиком был заключен Кредитный договор №12/63-159к с дополнительным соглашением №1 от 18.11.2013г. (далее - Кредитный договор №2), согласно п. 1.1, которого Кредитор предоставляет Заемщику кредит в сумме 65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов) рублей, сроком погашения 28.08.2015, на приобретение недвижимого имущества: земельного участка и расположенного на нем торгово-бытового центра, находящихся по адресу г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д. 60А (далее - Кредит 2).

Кредитор предоставляет Заемщику Кредит путем зачисления на расчетный счет №40702810000630003292, открытый Заемщиком у Кредитора (п.2.2. Кредитного договора №2).

Выдача кредита производится 03.09.2012 в сумме 65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов) рублей единовременно.

Под датой выдачи понимается дата, когда сумма кредита зачислена на расчетный счет Заемщика № 40702810000630003292, открытый Заемщиком у Кредитора (п. 2.3. Кредитного договора №1).

Свои обязательства по Кредитному договору №2 Кредитор выполнил в полном объеме.

Заемщику 03.09.2012 предоставлен кредит в сумме 65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов) рублей путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, что подтверждается выпиской по счету.

Пунктом 2.4. Кредитного договора №2 предусмотрено, что Заемщик производит погашение (возврат) основной суммы кредита ежемесячно, в



пределах срока действия Кредитного договора, но не позднее последнего рабочего дня месяца согласно графику.

Заемщик производит окончательное погашение (возврат) основной суммы кредита не позднее 28.08.2015.

Под датой погашения (возврата) основной суммы кредита понимается дата зачисления средств на ссудный счет Заемщика, открытый ему Кредитором, в соответствии с п. 1.2. Кредитного договора №2.

Согласно п. 3.1. Кредитного договора №2 Заемщик ежемесячно уплачивает проценты за пользование кредитом по ставке 14 (Четырнадцать) процентов годовых, в срок не позднее последнего рабочего дня текущего месяца и одновременно с окончательным погашением кредита, но не позднее «28» августа 2015 года. Датой уплаты считается дата поступления средств на корреспондентский счет Кредитора.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В нарушение п.п. 2.4., 3.1. Кредитного договора №1 Заемщиком с июля 2015. не исполнено обязательство по возврату основной суммы кредита согласно графику в размере 517 956 (Пятьсот семнадцать тысяч девятьсот пятьдесят шесть) руб. 23 коп., а также не уплачены проценты за пользование кредитом с 01.10.2015. в сумме 27 007 руб. 77 коп.

В нарушение п.п. 2.4., 3.1. Кредитного договора №2 Заемщиком в дату окончательного погашения (возврата) кредита, а именно 28.08.2015, не исполнено обязательство по возврату оставшейся суммы кредита в размере 60 631 347 (Шестьдесят миллионов шестьсот тридцать одна тысяча триста сорок семь) руб. 24 коп., а также не уплачены проценты за пользование кредитом с 01.06.2015 в сумме 2 803 147 руб. 36 коп.

Подпунктом «в» пункта 4.1.2. Кредитного договора №2 установлено, что Кредитор вправе расторгнуть в одностороннем порядке кредитный договор и (или) потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита, уплаты процентов за его пользование, в т.ч. повышенных, неустойки (пени), штрафных санкций и иных платежей в соответствии с условиями Кредитного договора, а также возместить судебные издержки по получению исполнения и другие убытки Кредитора, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору и предъявить аналогичные требования поручителям, а также обратиться взыскание на заложенное имущество в случае задержки уплаты процентов за пользование кредитом либо нарушения графика погашения (возврата) основной суммы кредита, установленного п. 2.4. Кредитного договора, на срок свыше 5 (Пяти) дней.

В силу п. 2 ст. 819 ГК РФ к отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом «Заем» главы 42 «Заем



и кредит» ГК РФ, если иное не предусмотрено правилами параграфа «Кредит» главы «Заем и кредит» ГК РФ и не вытекает из существа кредитного договора.

Согласно п. 1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, предусмотренных договором займа.

Учитывая взятую Заемщиком на себя обязанность о необходимости возврата полученных по вышеуказанным кредитным договорам денежных сумм и уплате процентов на них в установленный договором срок (ст. 819 ГК РФ и п. 1.1. кредитных договоров), а также невозможности одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннего изменения его условий (ст. 310 ГК РФ) Кредитор считает правомерным потребовать от Заемщика возврата суммы кредита и иных платежей, предусмотренных кредитными договорами.

20.10.2015 Кредитором в адрес Заемщика направлены претензионные письма (исх. № 275/1314 и 275/1319), в котором Заемщику предлагалось в указанный срок, а именно не позднее 30.10.2015г., погасить всю задолженность по кредитам и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитами.

Однако требования Кредитора о погашении оставшейся задолженности оставлены без удовлетворения.

По состоянию на 08.12.2015 сумма задолженности Заемщика перед Кредитором:

по Кредитному договору №1 составляет 8 983 867 руб. 50 коп. (из них 8 956 859 руб. 73 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 27 007 руб. 77 коп. - задолженность по уплате процентов)

по Кредитному договору №2 составляет 63 434 494 руб. 60 коп. (из них 60 631 347 руб. 24 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 2 803 147 руб. 36 коп. - задолженность по уплате процентов)

В обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору №1 и Кредитному договору №2 между Кредитором (далее также - Залогодержатель) и Заемщиком были заключены договоры залога недвижимого имущества №14/63/031 от 16.11.2014, №12/63/060 от 05.09.2012.

Согласно п. 3 указанных договоров залога недвижимого имущества Заемщик, в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору №1 и Кредитному договору №2 передал Залогодержателю в залог:

а) Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 609,2 кв.м., инв.№15765, лит. А1, кадастровый номер: 67:27:0030317:156, адрес объекта" Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1, принадлежащий Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи №1 от 10.10.2011г., заключенный в г. Смоленске, что подтверждается Свидетельством о

государственной регистрации права серия 67-АВ № 728621, выданным 27.10.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.10.2011г. сделана запись регистрации №67-67-01/211/2011-204.

Соглашением сторон магазин хозтоваров оценивается в 14 500 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

б) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазином хозтоваров в стадии строительства, площадь 482 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030863:45, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1, принадлежащий Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи №1 от 10.10.2011г., заключенный в г. Смоленске, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 67-АВ № 728622, выданным 27.10.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.10.2011г. сделана запись регистрации №67-67-01/211/2011-205.

Соглашением сторон земельный участок оценивается в 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. Ипотека как обременение зарегистрирована в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области: 1. по договору залога недвижимого имущества №12/63/031 от 16.10.2014.

1.1. на магазин хозтоваров - 18.11.2014 №67-67-01/374/2014-048,

1.2. на земельный участок -18.11.2014 №67-67-01/374/2014-049.

Договор залога №12/63/060 от 05.09.2012г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 03.10.2012г. №67-67-01/222/2012-984.

В обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору №2 между Кредитором (далее также - Залогодержатель) и Заемщиком были заключен договор залога недвижимого имущества №13/63/079 от 18.11.2013.

Согласно п. 3 указанного договора залога недвижимого имущества Заемщик, в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору №1 передал Залогодержателю в залог:

а) Торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв.№ 16255, лит. А, кадастровый номер: 67:27:0013310:892, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А, принадлежащий Залогодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 03.09.2012г., заключенного в г. Смоленске и решения Арбитражного суда Смоленской области от 07.08.2013г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 67-АВ № 017186, выданным Управлением Федеральной службы

государственной государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 октября 2013 года сделана запись регистрации № 67-67-01/244/2013-766.

б) Земельный участок, на котором расположен торгово-бытовой комплекс, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под незавершенным строительством торгово-бытовым центром, площадь 5020 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0013453:0026, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60, принадлежащий Залогодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 03.09.2012г., заключенного в г. Смоленске; что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 67-АБ № 883567, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, 26.11.2012, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 ноября 2012 года сделана запись регистрации № 67-67-01/246/2012-180.

Соглашением сторон закладываемый земельный участок и расположенный на нем торгово-бытовой комплекс оцениваются в 55 000 000 (Пятьдесят пять миллионов) рублей.

Согласно абз. 1 п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Пунктом 4 Договоров залога недвижимого имущества предусмотрено, что Предмет залога обеспечивает уплату Залогодержателю основных сумм кредитов, процентов за пользование кредитом, в том числе повышенных, неустойки (пени), штрафных санкций, предусмотренных Кредитными договорами/Договором кредитной линии, возмещение убытков, расходов, связанных с возмещением судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, а также иных дополнительных расходов.

Также Заемщик является поручителем по договору поручительства №13/63-171л/пю от 23.06.2014 (далее - Договор поручительства), заключенному с ПАО «БИНБАНК Смоленск» в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «ЮВ» по Договору кредитной линии №13/63-171л от 15.07.2013 с дополнительным соглашением №1 от 23.06.2014 (далее - Договор кредитной линии), который в настоящее время не исполняется.

Согласно п. 1.1. Договора кредитной линии Кредитор открывает ООО «ЮВ» возобновляемую кредитную линию с лимитом задолженности в сумме 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек, сроком погашения 29.05.2015, на пополнение оборотных средств (далее - Кредит 3).



Размер лимита задолженности по кредитной линии устанавливается в соответствии с графиком, предусмотренным п. 1.1. Договора кредитной линии.

Кредитор предоставляет ООО «ЮВ» Кредит путем зачисления на расчетный счет №40702810700630002975, открытый ООО «ЮВ» у Кредитора (п. 2.3. Договора кредитной линии).

Выдача кредита производится частями согласно письменным заявкам ООО «ЮВ».

Под датой выдачи понимается дата, когда сумма кредита зачислена на расчетный счет ООО «ЮВ» № 40702810700630002975, открытый ООО «ЮВ» у Кредитора (п. 2.3. Договора кредитной линии №1).

Свои обязательства по Договору кредитной линии Кредитор выполнил в полном объеме.

За период с 15.07.2013 по 23.09.2013 ООО «ЮВ» предоставлены денежные средства в пределах установленного лимита в размере 9996976,80 рублей, что подтверждается заявками и выпиской по счету.

Пунктом 2.4. Договора кредитной линии предусмотрено, что ООО «ЮВ» производит погашение (возврат) основной суммы кредита в пределах срока действия Договора кредитной линии и в соответствии с графиком снижения лимита задолженности по кредитной линии, установленным п. 1.1. Договора кредитной линии, но не позднее 29.05.2015г.

Под датой погашения (возврата) основной суммы кредита понимается дата зачисления средств на ссудный счет ООО «ЮВ», открытый ему Кредитором, в соответствии с п. 1.2. Договора кредитной линии.

Согласно п. 3.1. Договора кредитной линии ООО «ЮВ» ежемесячно уплачивает проценты за пользование кредитом по ставке 14,5 (Четырнадцать целых пять десятых) процента годовых, в срок не позднее последнего рабочего дня текущего месяца и одновременно с окончательным погашением кредита, но не позднее «29» мая 2015 года. Датой уплаты считается дата поступления средств на корреспондентский счет Кредитора.

В нарушение п.п. 2.4., 3.1. Договора кредитной линии №1 Заемщиком с февраля 2015 года не исполнено обязательство по возврату основной суммы кредита согласно графику снижения лимита задолженности в размере 294 733 руб. 26 коп.

Согласно пункту 2.1. указанного Договора поручительства при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обеспеченного поручительством обязательства Поручитель и Заемщик несут перед Кредитором солидарную ответственность.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и Заемщик, включая возврат кредита, уплату процентов за его пользование, в т.ч. повышенных, неустойки (пени), штрафных санкций и иных платежей, предусмотренных Договором кредитной линии, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков Кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих



обязательств по Договору кредитной линии (п. 2.2. Договора поручительства).

В соответствии со ст.323 ГК РФ, при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

20.10.2015 Кредитором в адрес ООО «ЮВ» и поручителя ООО «Спартак» направлены претензионные письма (исх. №№ 275/1320, 275/1321), в которых должникам предлагалось в указанный срок, а именно не позднее 27.10.2015г., досрочно погасить всю задолженность по кредиту и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитом.

Однако данное требование Кредитора о погашении задолженности по Договору кредитной линии оставлено без ответа и исполнения как ООО «ЮВ», так и ООО «Спартак».

По состоянию на 08.12.2015 сумма задолженности ООО «Спартак» перед Кредитором по Договору поручительства, обеспечивающему обязательства по Договору кредитной линии составляет 294 733 руб. 26 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита.

Доказательств погашения указанной задолженности Должником не представлено. Эти требования подлежат включению в реестр требований кредиторов должника, при этом требования по взысканию неустоек (штрафов, пеней), учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности в порядке, определенном п. 3 ст. 137 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

В тоже время, размер задолженности в части доначисления Банком пени за период, прошедший после возбуждения дела о банкротстве до рассмотрения обоснованности требований Банка не может быть увеличен, так как Банк является заявителем по делу о банкротстве, и в силу пункта 1 статьи 4 Закона о банкротстве состав и размер денежных обязательств определяются на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 48 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- о признании требований заявителя обоснованными и введении наблюдения;
- об отказе во введении наблюдения и об оставлении заявления без рассмотрения,
- об отказе во введении наблюдения и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Согласно статье 45 Закона о банкротстве, при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола



II

собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих» представила информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего – Сукочева Андрея Ивановича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Статьей 20.6 Закона о банкротстве предусмотрено, что арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для временного управляющего 30 000 руб. в месяц.

В соответствии со статьями 45, 48, 49 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности требований заявителя к должнику суд признает заявления о признании должника банкротом обоснованным, вводит процедуру наблюдения, утверждает временного управляющего и размер вознаграждения.

Руководствуясь статьями 48, 49 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать требования Публичного акционерного общества «БИНБАНК Смоленск» обоснованными.

Ввести в отношении должника общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) процедуру наблюдения.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) требования Публичного акционерного общества «БИНБАНК Смоленск» (ИНН 6730012151; ОГРН 1026700000073) в размере 72 713 095 руб. 36 коп. в составе третьей очереди, из которых:

- 8 983 867 руб. 50 коп. (из них 8 956 859 руб. 73 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 27 007 руб. 77 коп. - задолженность по уплате процентов) как требование, вытекающее из Кредитного договора №11/63-186к от 10.10.2011, обеспеченное залогом имущества Должника на



основании договора залога недвижимого имущества №14/63/031 от 16.10.2014, согласно которому в залог были переданы Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 609,2 кв.м., инв.№15765, лит. А1, кадастровый номер: 67:27:0030317:156, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазином хозтоваров в стадии строительства, площадь 482 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030863:45, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1;

- 63 434 494 руб. 60 коп. (из них 60 631 347 руб. 24 коп. - задолженность по возврату основной суммы кредита, 2 803 147 руб. 36 коп. - задолженность по уплате процентов) как требование, вытекающее из Кредитного договора №12/63-159к от 03.09.2012, обеспеченное залогом имущества Должника:

- на основании договора залога недвижимого имущества №12/63/060 от 05.09.2012, согласно которому в залог были переданы Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 609,2 кв.м., инв.№15765, лит. А1, кадастровый номер: 67:27:0030317:156, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазином хозтоваров в стадии строительства, площадь 482 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030863:45, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп.1,

- на основании договора залога недвижимого имущества №13/63/079 от 18.11.2013г., согласно которому в залог были переданы торгово-бытовой комплекс, назначение: нежилое, 1-этажный, цокольный этаж, общая площадь 2 752,9 кв.м., инв.№ 16255, лит. А, кадастровый номер: 67:27:0013310:892, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, д.60А, и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под незавершенным строительством торгово-бытовым центром, площадь 5020 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0013453:0026, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, возле дома №60,

- 294 733 руб. 26 коп. задолженность по возврату основной суммы кредита как требование, не обеспеченное залогом имущества Должника, вытекающее из Договора кредитной линии №13/63-171л от 15.07.2013.

Утвердить временным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «Спартак» (ИНН 6732026664; ОГРН 1116732013265) Сукочева Андрея Ивановича (регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 47144, адрес для корреспонденции: 394006, г. Воронеж, а/я 54).



Обязать временного управляющего направить для опубликования в порядке, предусмотренном статьей 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», сообщение о введении наблюдения в отношении должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве на 11.07.2016 в 10 час. 00 мин. в помещении суда по адресу: город Смоленск, пр. Гагарина, д. 46, 4 этаж, каб. 409.

Временному управляющему представить отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии должника, протокол первого собрания кредиторов с приложением предусмотренных пунктом 7 статьи 12 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» документов.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

Р.Н. Алмаев





Перечень использованных источников и литературы

1. 2ГИС — бесплатный справочник организаций с картой города. [В Интернете] <http://voronezh.2gis.ru/>.
2. Министерство экономического развития Российской Федерации. [В Интернете] <http://www.economy.gov.ru>.
3. Всемирный банк. [В Интернете] <http://www.worldbank.org>.
4. Федеральная служба государственной статистики. [В Интернете] <http://www.gks.ru/wps/portal>.
5. Центральный банк Российской Федерации. [В Интернете] <http://www.cbr.ru/>.
6. Investfunds. Группа Cbonds. [В Интернете] <http://stocks.investfunds.ru/>.
7. Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара. [В Интернете] <http://iep.ru>.
8. **Стерник, Г. М.** *Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости (монография)*. Москва : б.н., 2004.
9. —. Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики. *Федеральный Справочник*. Июль-декабрь 1999 г., 6.
10. Сайт аналитической организации MEGA-E.SU. [В Интернете] <http://mega-e.su/>.
11. **Лейфер Л.А, Крайникова Т.В.** *Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том III Земельные участки*. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. ISBN 978-5-9908687-0-3.
12. **Лейфер, Л. А. и Крайникова, Т. В.** *Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное /Под ред. Лейфера Л. А.* Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. ISBN 978-5-9908029-6-4.
13. **Самойлов, А. Г.** *Оценка зданий и сооружений*. Москва : Дело, 1992.
14. База данных Domofond.ru. [В Интернете] <http://www.domofond.ru>.
15. «Avito.ru» - сайт бесплатных объявлений. [В Интернете] <http://www.avito.ru/>.
16. База данных "Из Рук в Руки". [В Интернете] www.irr.ru.
17. **Дамодаран, Асват.** *Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./Пер. с англ.* Москва : Альпина Бизнес Букс, 2004. ISBN 5-9614-0024-7.
18. Московская биржа. [В Интернете] <http://moex.com>.
19. **Лейфер Л.А, Кашникова З.А. Пономарев А.М., Стерлин А.М.** *Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)", Часть I*. Нижний Новгород : Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2015. 978-5-9907079-2-4.

