

ООО «ЭКСПЕРТ»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 02107-16-179

Заказчик:

ООО «Спартак»

Дата оценки:

23 декабря 2016 г.

Дата составления отчета:

28 декабря 2016 г.

Правообладатель объекта оценки:

ООО «Спартак»

Объект оценки:

Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1

Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)

Адрес объекта оценки:

Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1



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	10
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	26
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.....	26
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	33
10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	59
10.6. Формирование вывода о степени ликвидности объекта	59
XI. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	59
XII. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	60
12.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	60
12.2. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием сравнительного подхода	65





12.3. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки и её расчет с использованием доходного подхода	74
XIII. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	85
XIV. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	89
Приложение I. Копии документов оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	90
Приложение II. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	97
Перечень использованных источников и литературы	105





Резюме

В настоящем отчете проведена оценка объекта оценки: Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 расположенный на земельном участке (кадастровый номер 67:27:0030863:45). 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	02107-16-179
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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 адрес: Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1 площадь: 609,2 кв. м состояние: Хорошее кадастровый номер: 67:27:0030317:156
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 данные Заказчиком оценки не представлены
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки №2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45) адрес: Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1 площадь: 482 кв. м категория земель: Земли населенных пунктов разрешённое использование: Под магазином хозяйственных товаров в стадии строительства кадастровый номер: 67:27:0030863:45
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.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объекта оценки для установления начальной цены на торгах по его реализации в рамках процедуры конкурсного производства.





Номер Отчета об оценке	02107-16-179
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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв. м., инв. №15765, лит. А1	14 406 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45) ¹	484 000
Итого:		14 890 000

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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	67:27:0030317:156	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	609,2
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	67:27:0030863:45	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	482

В объекте оценки отсутствуют оцениваемые части.

1.2. Характеристики объекта оценки.

Таблица 4. Объект оценки №1: Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый (или условный) номер	67:27:0030317:156
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1
Текущее использование объекта	Магазин продовольственных товаров
Инвентарный (условный) номер	15765
Год постройки	2011
Год ввода в эксплуатацию	2011
Этажность здания	2 этажа, подвал
Занимаемые этажи	два этажа, подвал
Общая площадь по внутреннему обмеру	609,2
(стандарт измерения: БТИ), м ²	
Полезная (арендопригодная) площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	609,2
Группа капитальности здания	I
Наличие отдельного входа	имеется
Наличие парковочных мест перед объектом	перед зданием
Характеристики конструктивных элементов и их состояние	
Фундамент	ж/б блоки, цоколь оштукатурен
Стены	оштукатуривание, окраска латексными составами
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Полы	бетонные, керамическая плитка





Показатель	Описание или характеристика показателя
Потолки	подвесной потолок со встроенными светильниками, побелка
Дверные проемы	внутренние - деревянные заводского изготовления, наружные - пластиковые переплеты со стеклопакетами
Оконные проемы	металлопластиковые переплеты со стеклопакетом
Кровля	мягкая
Наличие каркаса	нет
Внутренняя отделка	потолок: подвесной со встроенными светильниками, побелка, стены - оштукатуривание, окраска латексными составами, пол - керамическая плитка
Наружная отделка	расшивка швов
Инженерные системы и их состояние	
Электроснабжение	имеется
Система отопления	имеется (от АОГВ)
Водоснабжение	имеется
Канализация	имеется
Вентиляция	имеется
Слаботочное обеспечение	имеются

Таблица 5. Объект оценки №2: Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	67:27:0030863:45
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1
Площадь участка, м ²	482
Рельеф участка	ровный
Форма земельного участка	приблизжена к прямоугольнику
Неблагоприятные условия окружающей среды	хорошие
Транспортная доступность	по дорогам общего пользования
Качество дорог	удовлетворительное
Доступные инженерные коммуникации	Заведены на участок и подключены к зданию: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под магазином хозтоваров в стадии строительства
Текущее использование	Под объектом капитального строительства -
Объекты повышенной опасности	отсутствуют
Улучшения земельного участка	магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1



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» 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
2	Право собственности		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 – 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».

2.3. 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:

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



- 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. 97). 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. 105, 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. 105, 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

Четвертак 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 об обязательном страховании 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 Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 расположенный на земельном участке (кадастровый номер 67:27:0030863:45).

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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	15 823 361	13 545 968	не применялся
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	484 000	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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	14 406 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45) ³	484 000
Итого:		14 890 000

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-АБ номер 728621 от 27 октября 2011г. (копия)	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 67-АБ номер 728622 от 27 октября 2011г. (копия)	2
3	Инвентаризационная опись №2 ООО «Спартак», дата составления 12.12.2016г. (копия)	1-2
4	Кадастровый паспорт, составленный Смоленским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», дата 09.04.2011г. (копия).	1

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	Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	67:27:0030317:156	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	609,2
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	67:27:0030863:45	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	482

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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	Право собственности	Общество с ограниченной ответственностью «Спартак» 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.	данные Заказчиком оценки не представлены
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	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	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	ипотека
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	ипотека

9.2.3. Характеристики объекта оценки

Таблица 14. Объект оценки №1: Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый (или условный) номер	67:27:0030317:156
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1
Текущее использование объекта	Магазин продовольственных товаров
Инвентарный (условный) номер	15765
Год постройки	2011
Год ввода в эксплуатацию	2011
Этажность здания	2 этажа, подвал
Занимаемые этажи	два этажа, подвал
Общая площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	609,2
Полезная (арендопригодная) площадь по внутреннему обмеру (стандарт измерения: БТИ), м ²	609,2
Группа капитальности здания	I
Наличие отдельного входа	имеется





Показатель	Описание или характеристика показателя
Наличие парковочных мест перед объектом	перед зданием
Характеристики конструктивных элементов и их состояние	
Фундамент	ж/б блоки, цоколь оштукатурен
Стены	оштукатуривание, окраска латексными составами
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Полы	бетонные, керамическая плитка
Потолки	подвесной потолок со встроенными светильниками, побелка
Дверные проемы	внутренние - деревянные заводского изготовления, наружные - пластиковые переплеты со стеклопакетами
Оконные проемы	металлопластиковые переплеты со стеклопакетом
Кровля	мягкая
Наличие каркаса	нет
Внутренняя отделка	потолок: подвесной со встроенными светильниками, побелка, стены - оштукатуривание, окраска латексными составами, пол - керамическая плитка
Наружная отделка	расшивка швов
Инженерные системы и их состояние	
Электроснабжение	имеется
Система отопления	имеется (от АОГВ)
Водоснабжение	имеется
Канализация	имеется
Вентиляция	имеется
Слаботочное обеспечение	имеются

Таблица 15. Объект оценки №2: Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	67:27:0030863:45
Адрес (местонахождение) объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1
Площадь участка, м ²	482
Рельеф участка	ровный
Форма земельного участка	приближена к прямоугольнику
Неблагоприятные условия окружающей среды	хорошие
Транспортная доступность	по дорогам общего пользования
Качество дорог	удовлетворительное
Доступные инженерные коммуникации	Заведены на участок и подключены к зданию: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под магазином хозяйственных товаров в стадии строительства
Текущее использование	Под объектом капитального строительства -





Показатель	Описание или характеристика показателя
Объекты повышенной опасности	отсутствуют
Улучшения земельного участка	магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м. , инв. №15765, лит. А1

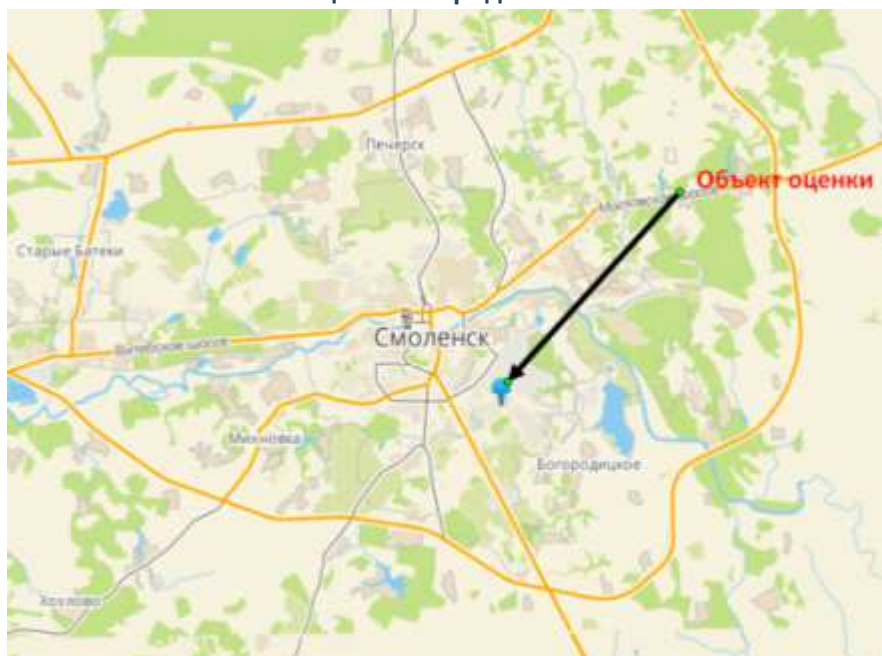
9.2.4. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1.

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.

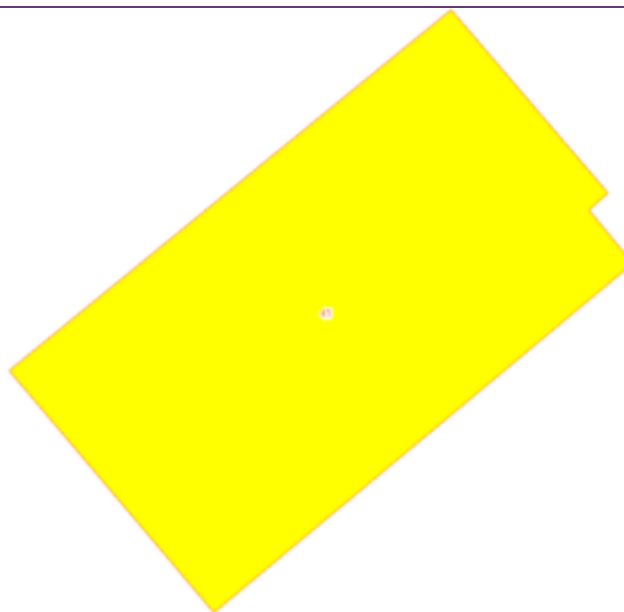
Таблица 16. Характеристика местоположения и внешнего окружения объекта оценки.

Транспортная доступность, удаленность от транспортных магистралей	Транспортная доступность – по дорогам общего пользования, удаленность от транспортных магистралей – примерно 8 км от трассы Р-120
Состояние прилегающей территории	хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность окружающей застройки – средняя. Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры – дома среднеэтажной застройки со встроенно-пристроенными помещениями
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность объекта оценки и района в целом	не выявлено



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

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



9.3. Фотографии объекта оценки

Рисунок 3. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внешний вид





Рисунок 4. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внешний вид



Рисунок 5. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внешний вид





Рисунок 6. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид первый этаж



Рисунок 7. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид первый этаж





Рисунок 8. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид первый этаж



Рисунок 9. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид подвал





Рисунок 10. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид второй этаж



Рисунок 11. Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1 – внутренний вид второй этаж



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 12

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, со- ставила 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 до-ходы 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 до- ход превысил величину прожиточного минимума в 2,2 раза. Цены на потребительском рынке в сентябре 2016 года по отношению к де- кабрю 2015 года выросли на 3,0% (продовольственные товары - на 0,6%, непродовольственные товары - на 4,5%, платные услуги на-селению - на 5,4%). Для сравнения, в сентябре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года, рост цен со-ставил 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.

Ф и н а н с ы

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 до- ходам 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/soqpok201609.pdf

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

В конце мая 2016г. Минфин России приступил к привлечению внешних заимствований. Первым шагом стало размещение десятилетних государственных облигаций на сумму в 1,75 млрд долл.

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 дол-



ларах, 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/minfin-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 (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 – мелкий. Заведены на участок и подключены к объекту капитального строительства, который расположен на земельном участке: электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение.

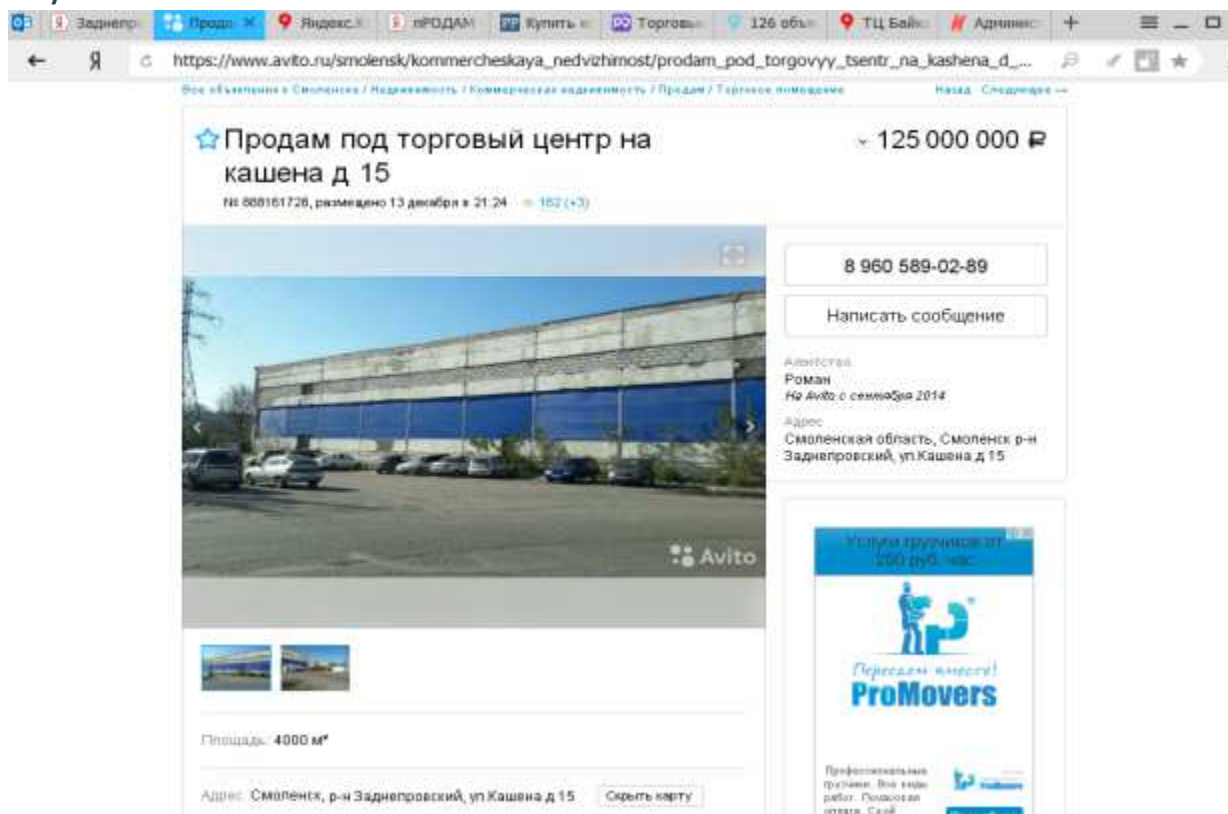
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Продажи объектов капитального строительства

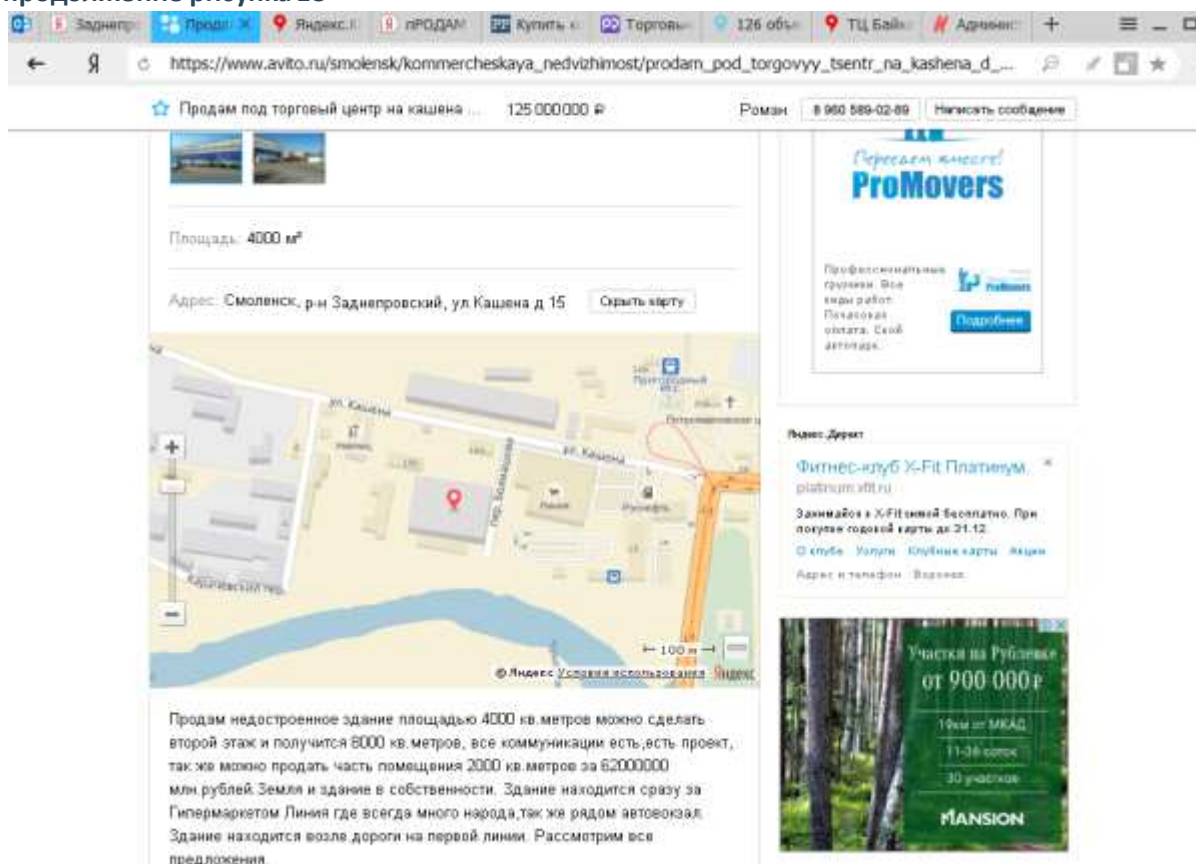
Объект недвижимости расположен в Заднепровском районе города Смоленска. На дату оценки в Заднепровском районе города Смоленска имелось лишь одно предложение к продаже торгового центра:



Рисунок 13



продолжение рисунка 13

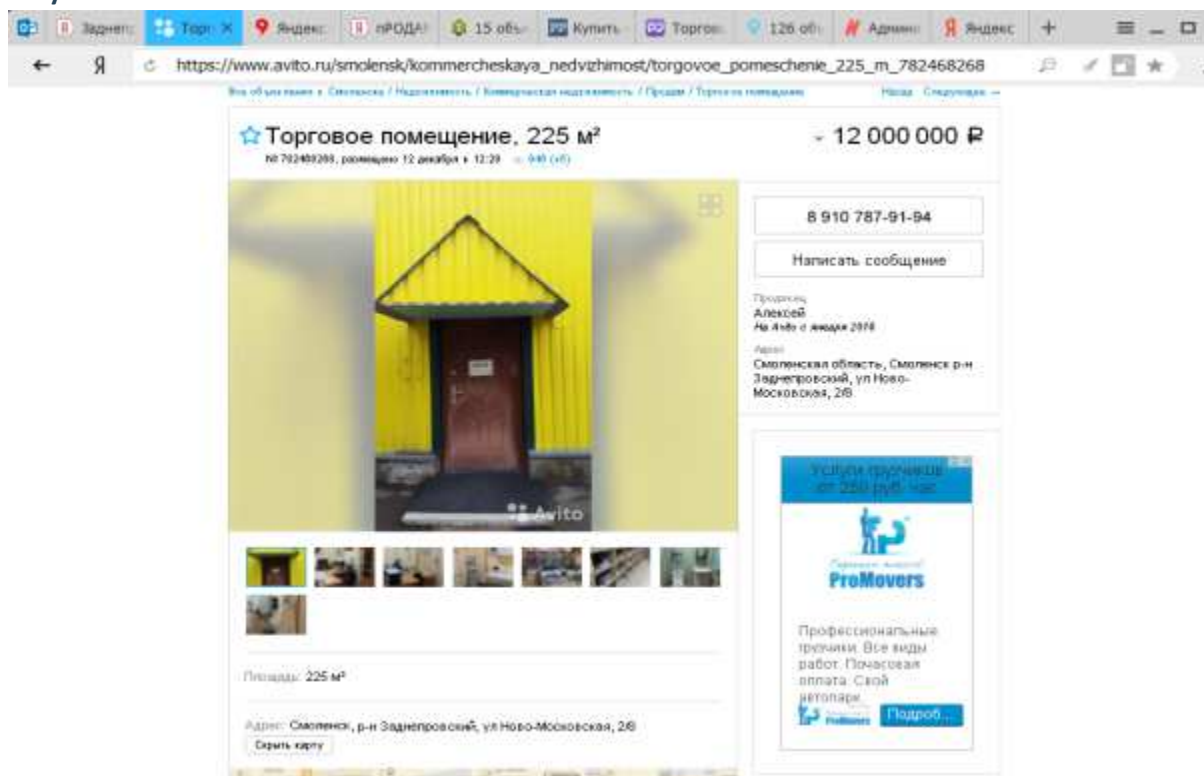


Источник:

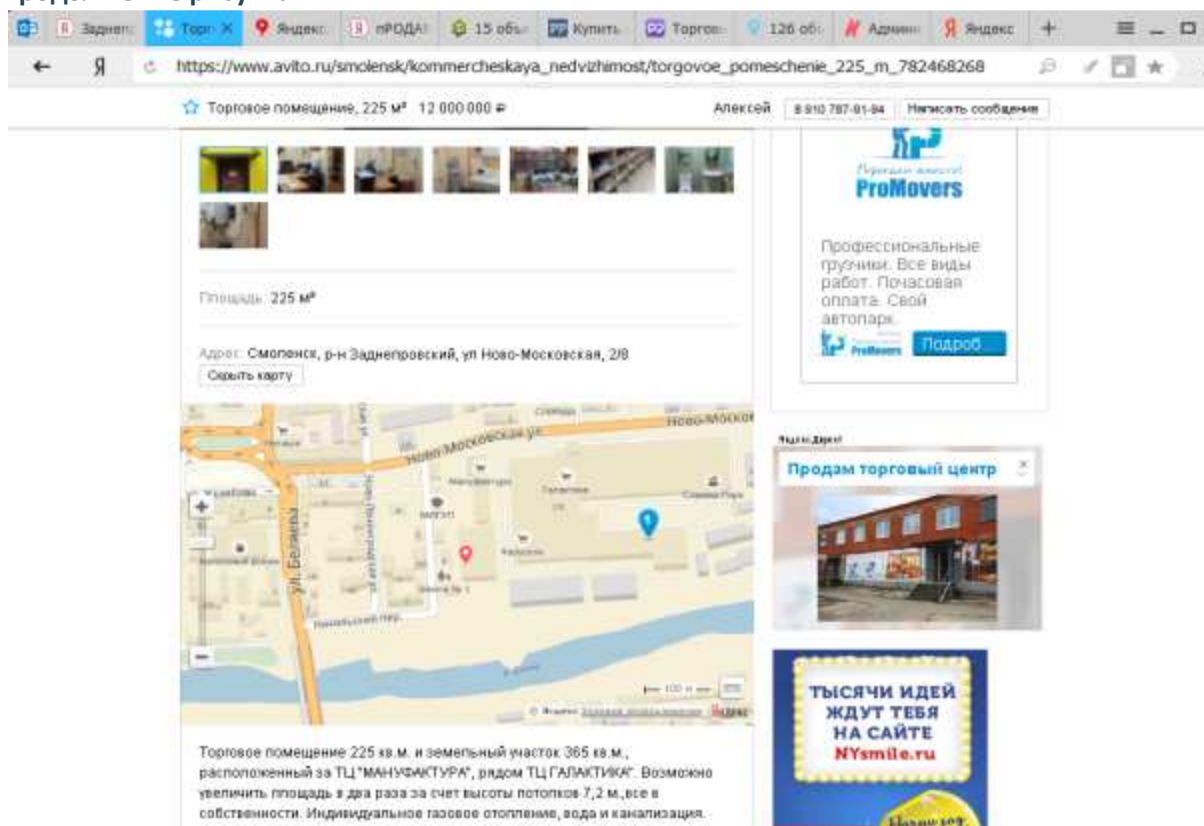
https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pod_torgovyy_tsentr_na_kashena_d_15_888161728 (тел.: 8-960-589-02-89) - 31 250 руб. за 1 кв.м. с НДС



Рисунок 14



продолжение рисунка 14

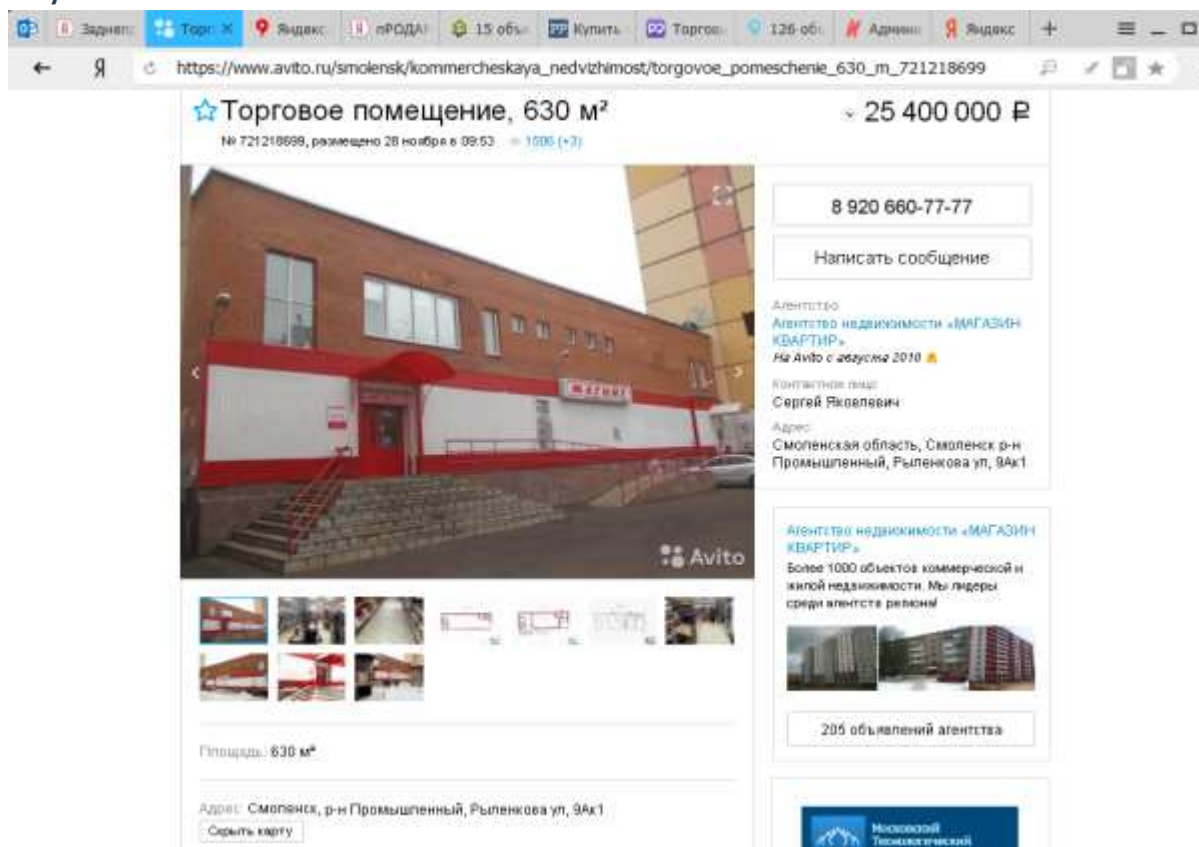


Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_225_m_782468268
(тел.: 8-910-787-91-94) - 53 333 руб. за 1 кв.м. с НДС.

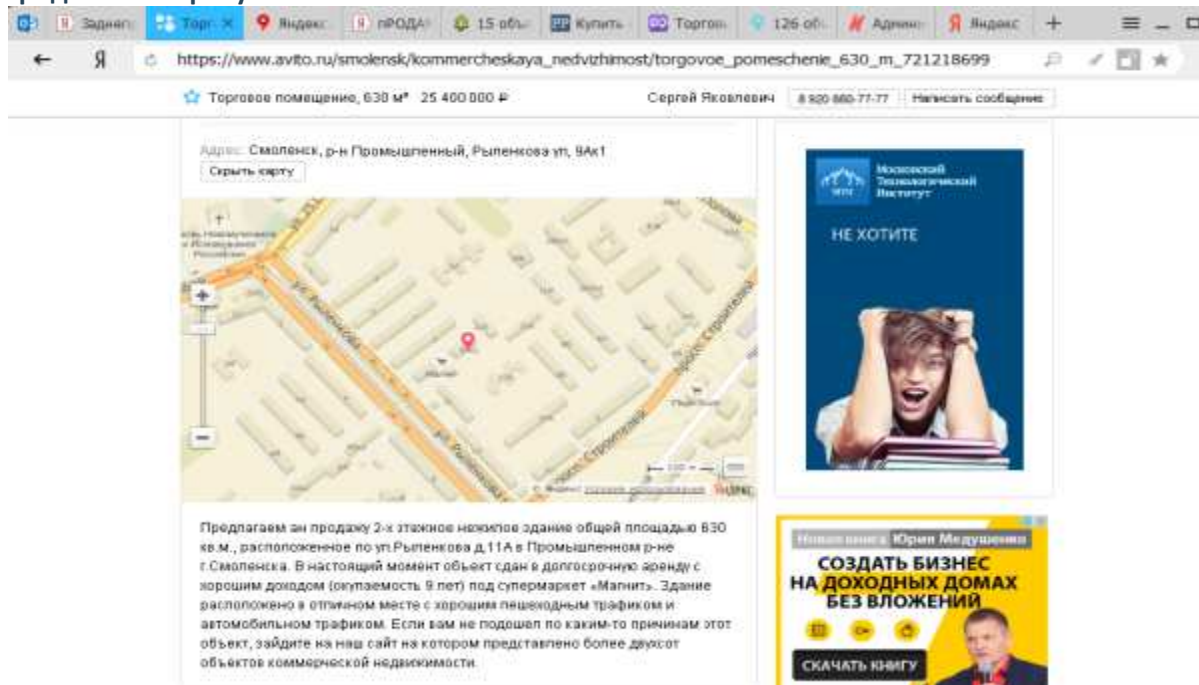
В Промышленном районе г. Смоленска предлагаются к продаже торговые объекты:



Рисунок 15



продолжение рисунка 15



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



Рисунок 16

★ Торговое помещение, 592 м² - 28 500 000 Р

№ 829939600, размещено 24 декабря в 15:14 (+1140 (+0))

8 481 268-97-37

Написать сообщение

Агентство

На Avito с февраля 2015

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 15 А

Площадь: 592 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 15 А

Скрыть карту

Министерство Российской Федерации
Министерство иностранных дел
МФД Lingua

ЛЮБОЙ ИЗ 7 ИНОСТРАННЫХ ЯЗЫКОВ БЕСПЛАТНО

РАСТУЩИЙ

продолжение рисунка 16

★ Торговое помещение, 592 м² 28 500 000 Р

8 481 268-97-37 Написать сообщение

Площадь: 592 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, улица Петра Алексеева, 15 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 Р

19 км от МКАД

11-36 соток

30 участков

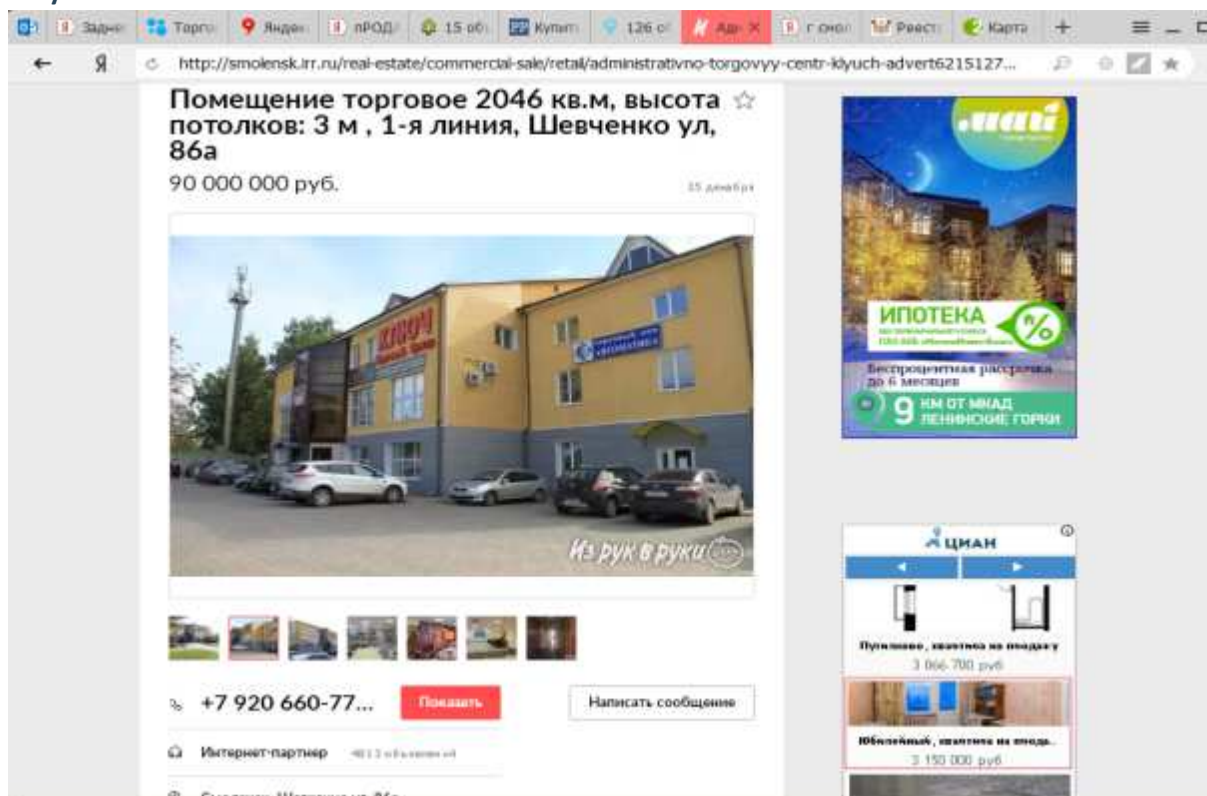
MANSION

ЖД 78 в Москве

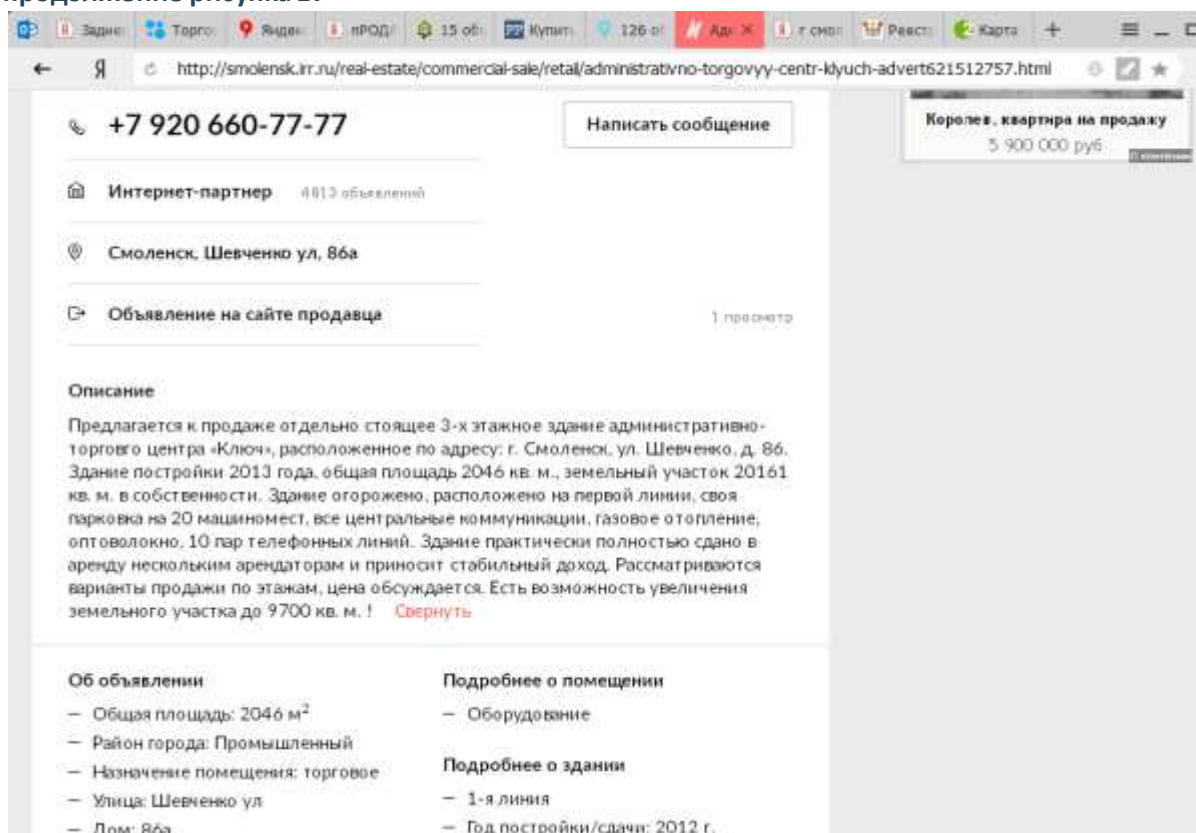
Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_592_m_829939600
(тел.: 8-481-268-97-37) - 48 141 руб. за 1 кв.м. с НДС.



Рисунок 17



продолжение рисунка 17



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



Рисунок 18

☆ 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
 5333 6033 9000 0000

продолжение рисунка 18

☆ 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.

Снято наличных в любом банке - 0%
TOUCH BANK
 Заказать карту

Интернет+WiFi для ИП от Билайн
 wi-f.beeline.ru/Управ...

Индекс Девелопмент
 Аренда коммерческой недвижимости
 5-zvezd-vm.ru

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 19

Помещение свободного назначения, 1250 м² 27 000 000 ₽

№ 891635494, размещено 20 декабря в 15:53 74 (+4)

8 951 711-71-42

Написать сообщение

Агентство
ООО «Смоленская недвижимость»
На Avito с марта 2019

Контактное лицо
Игорь

Адрес
Смоленская область, Смоленск р-н
Промышленный, 25 Сентября, 61

Площадь: 1250 м²

Московский Технологический Вестугу
ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ДИСТАНЦИОННО
от 29 900 руб./год
46 900 руб./год

продолжение рисунка 19

Площадь: 1250 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, 25 Сентября, 61 Скрыть карту

Продается двухэтажное здание общей площадью 1250 м². Площадь участка 42 сотки. Из них 30 оформлены в собственность, 12 соток в долгосрочной аренде. 2014 год постройки. Все коммуникации. Свободная планировка. Сделан ремонт. В данный момент используется в качестве ночного клуба. Возможна продажа со светозвуковым, барным и кухонным оборудованием.

Игорь Показать телефон Написать сообщение

Яндекс Директ
Аренда нежилых помещений
к36 рф

Яндекс Директ
Бизнес план посуточной

Источник:

https://www.avito.ru/smolsk/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 20

★ Помещение свободного назначения, 459 м²
№ 615145702, размещено 19 декабря в 10:30 • 1400 (+2)

19 900 000 Р

8 481 277-70-00

Написать сообщение

Агентство
ГРАЖДАНСТРОЙ
На Avito с июля 2014 г.

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

Площадь: 459 м²

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

продолжение объекта 20

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

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

Своя квартира 18450 Р/мес

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

Продажа-аренда помещений в Промышленном районе города Смоленска.
Помещение 459 м² идеально подходит под организацию продуктового гипермаркета. Расположено 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.

Создать бизнес на доходных домах без вложений

СКАЧАТЬ КНИГУ

Источник:

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



Рисунок 21

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosn-na-prodazhu-smolensk-173507562>. The main heading is "4 900 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу" (Commercial real estate for sale). The location is "Киевское шоссе 56, Ленинский, Смоленск, Смоленская область, Ленинский". A green button "Показать номер" (Show number) is visible. Below the main image, there are several smaller photos of the property. A green button "Связаться с владельцем" (Contact owner) with the phone number "8 952 530-22-11" is present. The text describes a "Помещение свободного назначения, 112 м²" (Free-purpose room, 112 m²) with features like individual heating, security, and fire alarm. A contact form on the right includes a checkbox for "Запомнить меня" (Remember me) and "Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru" (I want to receive similar ads on my email from Domofond.ru). A green "Отправить" (Send) button is at the bottom of the form.

Источник: <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosn-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 43.

Аренда объектов капитального строительства

Рисунок 22

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimosn/zdanie_svobodnoy_planirovki_478.1_m_dva_.... The main heading is "Здание свободной планировки, 478.1 м², два зала" (Free-purpose building, 478.1 m², two halls). The price is "191 240 €/мес." (191,240 €/month). The location is "МР 90256833, размещено 21 октября в 10:54 - 2238 (+4)". A large photo of the building is shown, with a watermark "www.avito.ru/smolensk". A green button "8 909 257-96-36" is visible. The text describes the building as a "Здание свободной планировки" (Free-purpose building) with two halls. The address is "Смоленск, р-н Промышленный, Смоленск, улица Маршала Соколовского". A green button "Получить карту" (Get map) is present. The text also mentions "137 объявлений агентства" (137 agency ads).



продолжение рисунка 22

Здание свободной планировки, 475.1 м... 191 240 ₽/мес.

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

Свободная планировка

Аренда от собственника.
Рассмотрю варианты посуточной или долгосрочной аренды.
Возможна аренда одного этажа.

- 1-я линия
- 2 этажа
- Полная отделка
- Свободная планировка
- Панорамное остекление
- Индивидуальное отопление
- Подсобные помещения, слух
- Отличная транспортная доступность и удобное расположение - 500 метров от ТРЦ "Макси"
- Арендная плата 400 руб./кв. м в месяц

Александр

НЕ ХОТИТЕ КАЖДЫЙ ДЕНЬ ХОДИТЬ В ИНСТИТУТ?

Своя Квартира 18450 руб/мес

Создать бизнес на доходных домах без вложений

ОКЛАМАТЬ КНИГУ

Источник:

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnoy_planirovki_478.1_m_dva_zala_663589338 (тел.: 8-909-257-96-36) - 400 руб. за 1 кв.м. с НДС.

Рисунок 23

Аренда Отдельно Стоящего Здания

352 000 ₽/мес.

№: 944540795, размещено 5 декабря в 12:18

8 904 361-03-07

Написать сообщение

Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»
№ 445 в августе 2019

Вызывает доверие Андрей

Адрес: Смоленская область, Смоленск р-н Заднепровский, ул 12 лет Октября д.3

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул 12 лет Октября д.3

205 объявлений агентства



продолжение рисунка 23

Аренда Отдельно Стоящего Здания 352 000 Р/мес. Андрей

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_84414...

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул 12 лет Октября д.3
Серьез карту

Аренда 2х этажно отдельно стоящего здания. Г. Смоленск ул. 12 лет Октября д.3. Общая площадь здания – 800 кв. м., высота потолка – 4 м., все коммуникации, индивидуальное отопление (электричество 60 кВт.), перед зданием большой парковка на 30 автомобилей, в здании сделан ремонт. Здание подойдет под любой вид коммерческой деятельности: ресторан, пizzeria – кофейня, офисное здание, мед центр, банк и т.д.

Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»
Более 1000 объектов коммерческой и жилой недвижимости. Мы находим самые выгодные решения!

205 объявлений агентства

Сеть общежитий в Москве - 150 объектов
Рядом с метро. Собственник. Регистрация

Посмотреть

Выходные
Фитнес-клуб X-FIT Platinum

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 24

Помещение свободного назначения 280 000 €/мес. Залог 280 000 Р

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_do...

№ 857341374, размещено 1 декабря в 11:52 211 (+3)

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Ново-Московская, 2/В
Серьез карту

8 952 539-08-50

Написать сообщение

Агентство
Собственник
На Avito с июля 2014

Визитный знак
Собственник

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

СВОЯ КВАРТИРА
18450 Р / МЕС

4101-16

Срок сдачи 2017 г.



продолжение рисунка 24

Помещение свободного назначения до ... 280 000 Р/мес. Собственник [Позвонить телефону](#) [Написать сообщение](#)

Площадь: 800 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Ново-Московская, 2/8
[Открыть карту](#)

Сдается помещения 800 кв м от 350 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
4911 м²
Срок сдачи 2017 г.
Метро Саларьево
Новая Москва
Квартиры от 2,36 млн.

Фитнес-клуб X-Fit Platinum
развитий.ру
Занимайся в X-Fit любой бесплатно. При покупке годовой карты до 31.12.
О клубе Услуги Клубные карты Акции Адрес и телефон Отзывы

Маленькая, но надежная

Источник:

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

Рисунок 25

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](#)

Анна Павлова
Екатерина
На Avito с августа 2011
Восточный вид
Екатерина

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

Площадь: 1500 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, Смоленск ул м временно 4
[Открыть карту](#)

Ремонт квартир под ключ



продолжение рисунка 25

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyie_ploschadi_v_arendu_884821716. The listing title is "Торговые площади в аренду" (Commercial premises for rent) with a price of 400 RUB/month. The location is Smolensk, Zаднепровский район, Smolenskaya street, building 4. The area is 1500 m². A map shows the location at the intersection of Smolenskaya street and Staraya Smolenskaya street. The description mentions a free-use premises (basement and two floors) with a total area of 1500 m². There are two side advertisements: one for apartment renovation and another for apartment rental.

Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyie_ploschadi_v_arendu_884821716
(тел.: 8-951-707-00-86) - 400 руб. за 1 кв.м. с НДС.

Рисунок 26

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m_ul_frunze_d_7_881007806. The listing title is "400 м² ул. Фрунзе д. 7" with a price of 200,000 RUB/month. The location is Smolensk, Zаднепровский район, Frunze street, building 7. The area is 400 m². A large photo shows the interior of the premises, which is a large, empty space with a high ceiling and concrete pillars. There are several smaller photos below the main one. The description includes the contact number 8 900 220-77-33 and the name of the contact person, Alena. The listing was posted on November 30, 2014, at 17:42. There are two side advertisements: one for apartment renovation and another for apartment rental.



продолжение рисунка 26

400 м² ул. Фрунзе д. 7

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m_ul_frunze_d_7_881007806

400 м² ул. Фрунзе д. 7 200 000 ₽/мес. Алёна 8 900 220-77-33 Написать сообщение

Площадь: 400 м²

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Фрунзе, 7 Скрыть карту

Торговое помещение 400 м2 на самом оживленном участке Заднепровского района. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Идеально для магазина продуктов, товаров для дома, косметики/бытовой химии, автомагазина, а также для сферы услуг - медицинского центра, фитнес клуба, кафе и пр. Имеется зона разгрузки и парковка для посетителей.

Миллионы пользователей ждут ваших предложений

Avito

Видео: Директ

Квартиры возле Москвы

Аренда коммерческой недвижимости

Источник: https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m_ul_frunze_d_7_881007806 (тел.: 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 27

для магазина - Купить зем... Участок в Смоленске по н... Промземли на продажу x 35 объявлений - продажа +

← Я x http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-146964267

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 Еременко на границе двух быстро развивающихся и строящихся районов Королёвка 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: Промземля	Номер в каталоге: 146964267

Расположение

ул Маршала Еременко, Заднепровский, Смоленск, Смоленская область
Заднепровский

Квартитры возле Москвы
oraiha-o3.ru

Прочтите декларацию на рекламируемом сайте

ЛокоБанк
PKO ONLINE
ЗА 1 МИН
ПОДРОБНЕЕ

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

Рисунок 28

Участок 36 сот. (промн... Продан участок в Смоленск... Продажа земли поселений 35 объявлений - продажа +

← Я x https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_894360566

★ **Участок 50 сот. (промназначения)**

№ 894360566, размещено сегодня в 15:29 20 (+20)

4 000 000 Р

Купить в кредит >>

Площадь: 50 сот.

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, ул Кутузова Скрыть карту

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

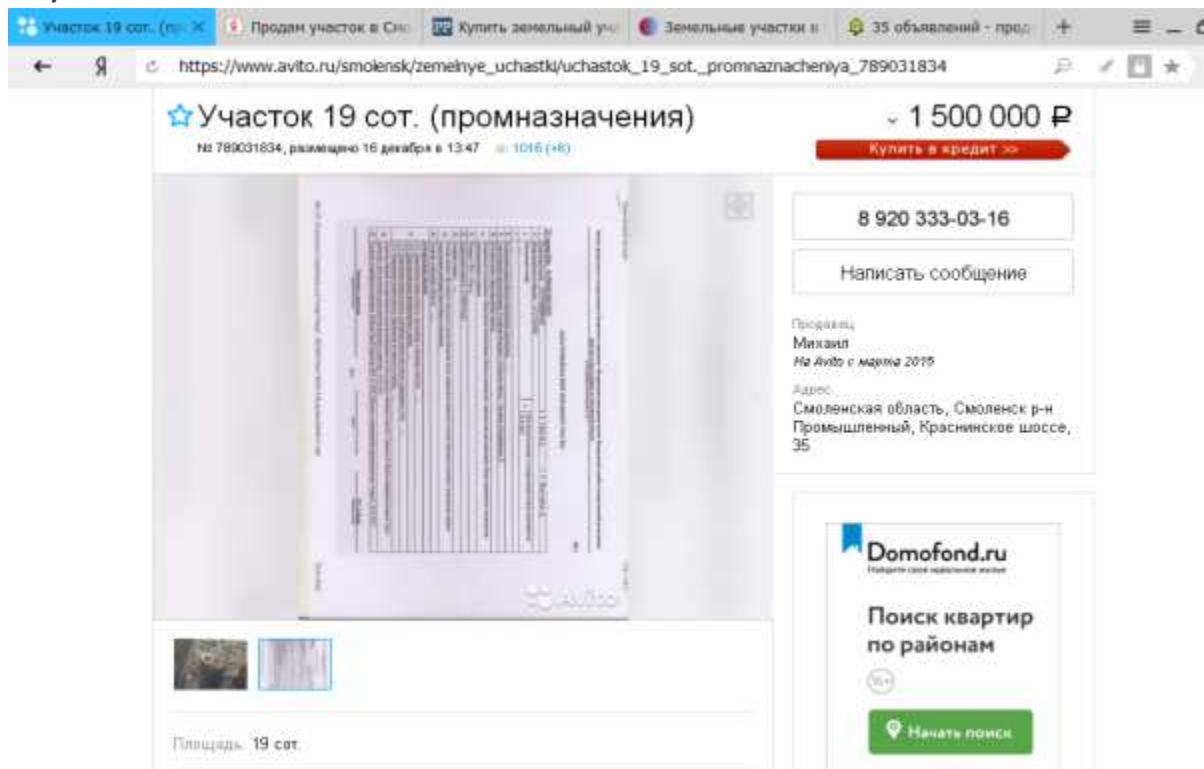
Узнать больше

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

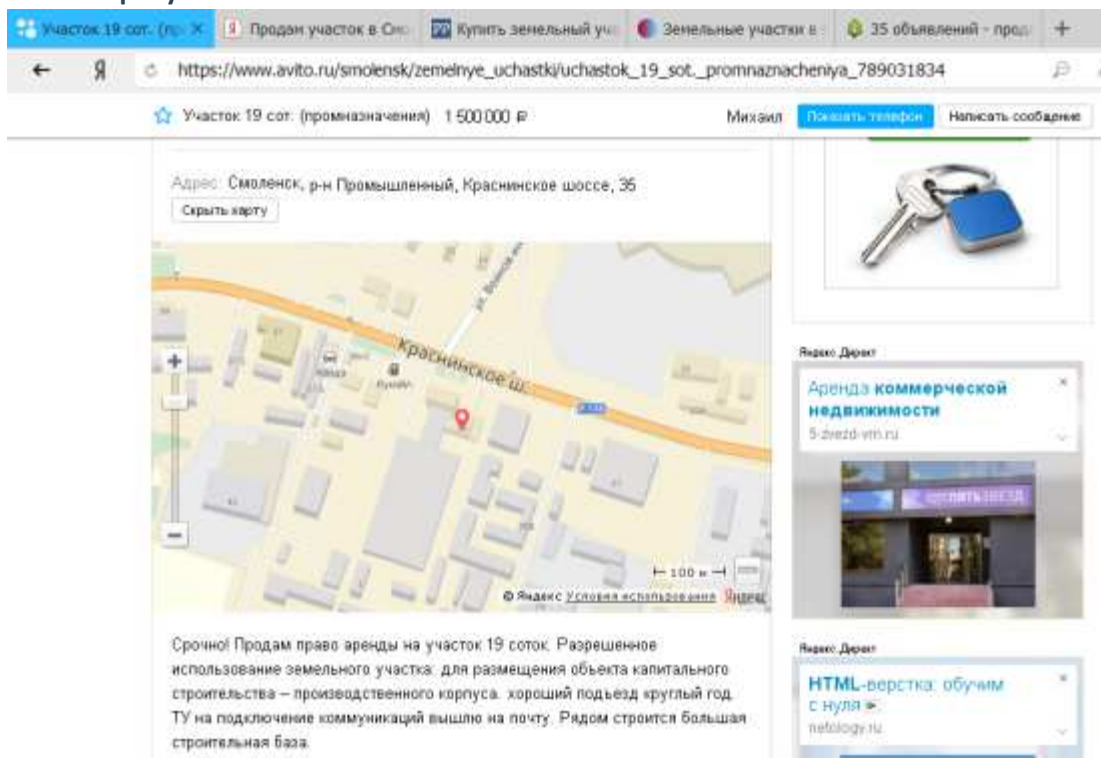
Источник: https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_894360566 (тел.: 8-961-136-57-21) - 800 руб. за 1 кв.м. (право аренды).



Рисунок 29



продолжение рисунка 29



Источник: https://www.avito.ru/smolsk/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 30

Участок 14 сот. (ИЖС)
№ 538341661, размещено вчера в 11:47 = 1330 (+6)

1 060 000 Р
Купить в кредит

8 920 319-39-39

Продвец:
Владимир
На Avito с марта 2019

Адрес:
Смоленская область, Смоленск р-н
Заднепровский

Domofond. 3rd party ad content

Сколько стоит
моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Площадь: 14 сот.

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский

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

Рисунок 31

Участок 8 сот. (ИЖС)
№ 795478135, размещено сегодня в 10:40 = 454 (+18)

780 000 Р
+900 000 Р
Купить в кредит

8 904 367-77-36

Написать сообщение

Агентство
по объявлению
На Avito с апреля 2014

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

Хотите
обеспечить
поток клиентов?

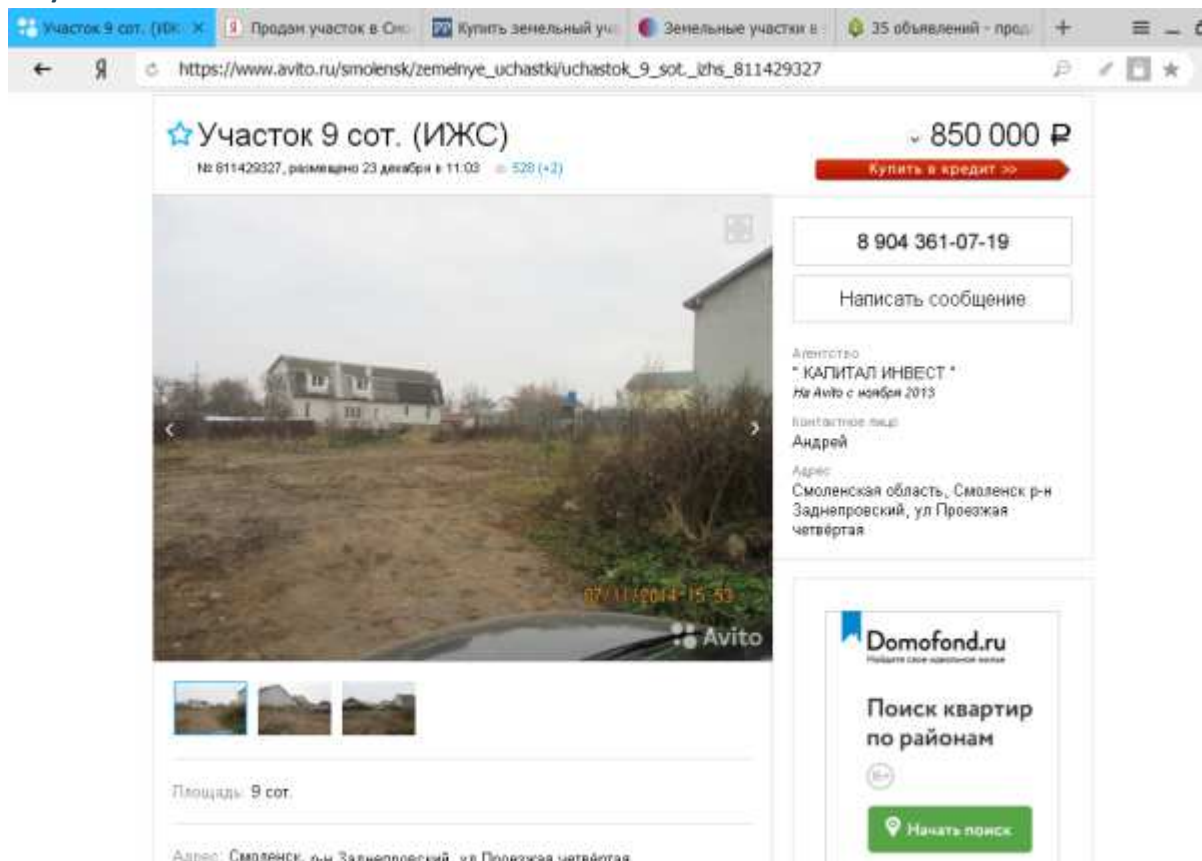
Площадь: 8 сот.

Адрес: Смоленск, р-н Заднепровский, Серебрянка п. 51

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



Рисунок 32



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 33. 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 34. 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 35. 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)



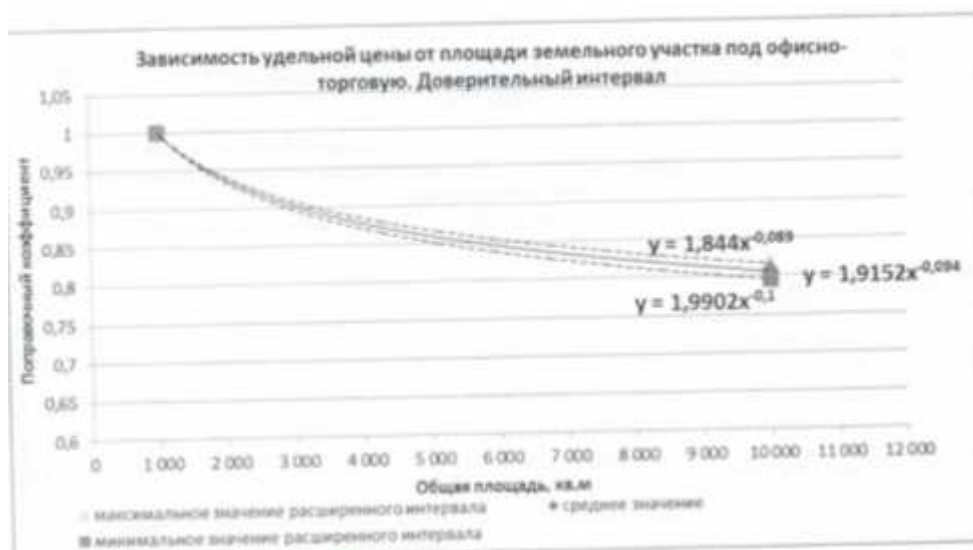
Рисунок 36. Корректировка на местоположение земельного участка

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 37. 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 38. Скидки на уторговывание при продаже и при аренде для объектов капитального строительства

класс объектов	гипотетический рынок		
	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 39. 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 40.

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 41. 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 капитальности

Рисунок 42. Поправочные коэффициенты для корректировки на группу капитальности

Группа капитальности 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 - ме стоахождения в пределах города:

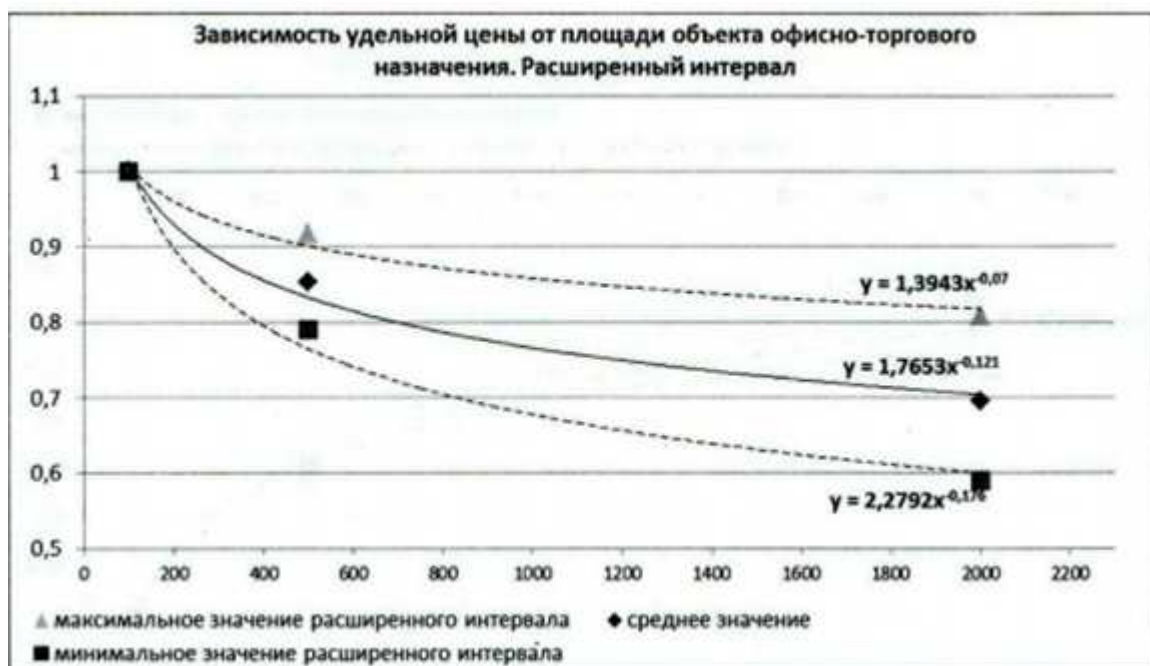
Рисунок 43

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 44. 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 45. 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 будет 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 Промышленном 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 удачным 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 27 на странице 48	рисунок 28 на странице 48	рисунок 29 на странице 49
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 34) составляет – $1/0,76 = 1,31$ (коэффициент) и №3 находится на праве долгосрочной аренды, в отношении него мы применяем корректировку 0,86 (см. рисунок 34), корректировка составила $1/0,86 = 1,16$ (коэффициент).

Дата предложения (условия рынка). На странице 54 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 33), с применением правила математического округления среднего значения 9,7 % (коэффициент – 0,90).

Местоположение. Границы интервалов корректировки на местоположение представлены выше на рисунке 36. Объекты-аналоги расположены в г.Смоленск в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, как и объект оценки, корректировка не определяется.



Категория земли. На станции 54 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 тоже время производственные здания сроятся 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 35), что достаточно странно, так как инженерные коммуникации предназначены для обслуживания объекта капитального строительства, в тоже 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 53 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 (67:27:0030863:45)

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	482	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
Дата предложения (условия рынка)			12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.



Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
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	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, Промышленный район, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	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	482	3600	5000	1900
Коэффициенты приведения	доли ед.	1,070	0,890	0,860	0,940
Поправка на общую площадь	доли ед.		1,200	1,240	1,140
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		990	1 178	939
Абсолютное изменение	руб./кв. м	С первонач. - С конечн.	73	378	150
Относительное изменение	руб./кв. м	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,08	0,47	0,19



Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расчет весового коэффициента		$D = \sum Di$	0,74	0,74	0,74
		$Pi = Di / D$	0,11	0,64	0,26
		$Qi = 1 - Pi$	0,89	0,36	0,74
		$Q = \sum Qi$	1,99	1,99	1,99
Весовой коэффициент		$b = Qi / Q$	0,44720	0,18090	0,37190
Доля взвешенной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта	руб.		443	213	349
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта	руб.	1 005			
Итого, стоимость права собственности земельного участка НДС нет	руб.	484 410			
Итого, стоимость права собственности земельного участка НДС нет	руб.	484 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок), полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на 23.12.2016г. (НДС нет) составила: 484 000 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





Характеристика объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
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, м2	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_gotovy_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 18 на странице 39	рисунок 17 на странице 38	рисунок 15 на странице 36

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 определяется по данным информации, представленной выше (см. рисунок 38), 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. Местоположение объекта оценки и аналогов схожее, корректировка не применяется.

Внутренняя отделка. Значения корректировок на отделку представлено выше на рисунке 40, у объектов-аналогов схожая отделка с объектом оценки, корректировка не применяется.





Этажность. Значения корректировок на этажность представлено выше на рисунке 41, 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 41 для объекта оценки: $0,33*0,71+0,34*1+0,33*0,87 = 0,86$ (коэффициент), здесь значения 0,33, 0,34 и 0,33 доли подвального, первого этажа и второго 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 57, 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 идентичная корректировка не определяется, группа капитальности объекта –аналога №1 - третья, корректировка определяется на основании данных методических рекомендаций автора Самойлова А.Г.(13) (см. рисунок 42), где указано, что третья группа капитальности оценивается относительно первой с коэффициентом 0,92, корректировка: $1/0,92 = 1,09$ (коэффициент).

Поправка на площадь земельного участка. Методика и порядок расчета поправки приведены выше на странице 58. 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	609,20	670,00	2 046,00	630,00
Площадь земельного участка, кв. м.	Sзу	482	1500	20161	400
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. здания, кв. м./кв. м.	S'	0,79	2,24	9,85	0,63
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м./кв. м.	$\Delta S'i$	-	-1,45	-9,06	0,16
Удельная рыночная стоимость земельного участка			$1005*0,86 = 864$ руб. (*с учетом корректировки на вид права)	1005	1005
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K	-	-1253	-9105	161





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	609,2	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.		0,80	0,80	0,80
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
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, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление	Система электроосвещения, водопровод, канализация, газоснабжение, отопление
Поправка на инженерные коммуникации	доли ед.		1,00	1,00	1,00





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
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		2 этажа, подвал	первый этаж	три этажа	два этажа
Поправка на этажность	доли ед.		0,86	0,95	0,91
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 806	33 431	29 351
Группа капитальности		I	III	I	I
Поправка на группу капитальности	доли ед.		1,09	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 579	33 431	29 351
Местоположение		Смоленская область, г. Смоленск, Промышленный район, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	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.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 579	33 431	29 351
Общая площадь	кв.м.	609,20	670,00	2046,00	630,00
Коэффициенты приведения		0,81	0,80	0,70	0,81
Поправка на общую площадь	доли ед.		1,010	1,160	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 915	38 780	29 351
Площадь земельного участка	кв.м.	482	1 500	20 161	400
Поправка на площадь земельного участка	руб./кв. м		-1 253	-9 105	161



Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Итоговая скорректированная стоимость перед согласованием			32 662	29 675	29 512
Абсолютное изменение, руб./кв. м.	С первонач. - С конечн.		12 114	14 313	10 805
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$		0,271	0,325	0,268
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$		0,8640	0,8640	0,86400
	$P_i = D_i / D$		0,3140	0,376	0,31
	$Q_i = 1 - P_i$		0,69	0,62	0,6900
	$Q = \sum Q_i$		2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$		0,345	0,310	0,345
Взвешенная доля стоимости скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб.	руб.		11 268	9 199	10 182
Удельная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта с НДС	руб./кв. м	30 649			
Удельная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС	руб./кв. м	25 974			
Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом без НДС	руб.	15 823 361			

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода (включая стоимость земельного участка), по состоянию на 23.12.2016г. (без учёта НДС) составила: 15 823 361 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:

$R_o = R_{dk} + I - g$, где:

R_{dk} – ставка дохода на капитал;

I – норма возврата;

g – долгосрочные темпы роста.

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



Рисунок 46

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 2011 году – действительный примерный возраст здания 5 лет, нормативный срок службы подобных зданий 150 лет, здание возможно эксплуатировать, пока его физический износ не превысит 70%, тогда нормативный срок жизни здания составит $150 \cdot 0,7 = 105$ лет. Оставшийся срок $105 - 5 = 100$ лет.

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, %
150	150*0,70 (здание способно приносить доход пока износ не достигнет 70%) = 105	5	100	8,65

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:

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

где: N – срок экспозиции объекта, месяцев;

$R_{н.л.}$ – 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 $10,7/12 = 0,89\% * 6$ 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

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

Поправка за риск вложения в объект недвижимости. На взгляд Оценщика, возможно применение десяти-балльной 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.econgood.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, %
8,65	2,50	1,00	1,97	14,12

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 – 100 лет);

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

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

Таким образом, для объекта оценки:

$$SFF(n = 100, Y(6) = 14,12\%) = 0,1412 / (1 + 0,1412)^{100} - 1 = 0,000000300 \text{ или } 00,0000300\%.$$

Коэффициент капитализации для целей расчета составляет:

Таблица 28

Ставка дохода на капитал, %	Норма возврата капитала, %	Долгосрочные темпы роста дохода, %	Ставка капитализации, %	Коэффициент капитализации
14,12	0,0000300	1,000000	13,12003	0,13120

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_svoobodnoy_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 22 на странице 42	рисунок 23 на странице 43	рисунок 25 на странице 45



Описание корректировок

Статус (поправка на торг). Корректировка на торг выполняется идентично сделанной выше корректировке на странице 66 с применением данных, представленных на рисунке 38 - 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 71 настоящего отчета, для объектов-аналогов №1 и №2 – корректировка – 0,92 (коэффициент), для объекта-аналога №3 корректировка составила: 1 (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 58, 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
Дата предложения (условия рынка)			12.2016г.	12.2016г.	12.2016г.
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		292	321	292
Условия продажи ставки арендной платы		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		292	321	292
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	За счет заемных и (или) собственных средств
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		292	321	292





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия аренды (экономические характеристики)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00
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		2 этажа, подвал	два этажа	два этажа	два этажа, подвал
Поправка на этажность	доли ед.		0,92	0,92	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		269	295	292
Внутренняя отделка		В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Поправка на внутреннюю отделку			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		269	295	292
Местоположение		Смоленская область, г. Смоленск, Промышленный район, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1	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		269	295	292
Арендопригодная площадь	кв.м.	609,2	478,1	800,0	1500,0
Коэффициенты приведения		0,820	0,850	0,800	0,740
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,96	1,03	1,11





Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		258	304	324
Абсолютное изменение, руб/кв.м.	С первонач.- С конечн.		81,00	69,00	15,00
Относительное изменение	$D_i = (C_{\text{первонач.}} - C_{\text{конечн.}}) / C_{\text{первонач.}}$		0,24	0,18	0,04
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$		0,46	0,46	0,46
	$P_i = D_i / D$		0,52	0,39	0,09
	$Q_i = 1 - P_i$		0,48	0,61	0,91
	$Q = \sum Q_i$		2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$		0,2400	0,305	0,455
Взвешенная доля стоимости скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб.	руб.		62	93	147
Ставка аренды за 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС в месяц	руб./кв. м	302			
Ставка аренды за 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС в год	руб./кв. м	3 624			

Потенциальный валовой доход

$$\text{ПВД} = S \times C \times n,$$

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.
302	3 624	609,20	2 207 741

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 47

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. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококласная 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.
2 207 741	0,93	2 053 199

Операционные расходы.

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

Рисунок 48

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.
2 207 741	12,5	275 968



По данным Справочник оценщика недвижимости (12) в значение операционных расходов входят: средне-годовые 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.
2 053 199	275 968	1 777 231

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.
1 777 231	0,1312	13 545 968

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная с применением доходного подхода (включая стоимость земельного участка), по состоянию на 23.12.2016г. (без учёта НДС) составила 13 545 968 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	Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	15 823 361	13 545 968	не применялся
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	484 000	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 49

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высокотехнологичные производственно-складские объекты	14,0	13 – 15
Низкотехнологичные производственно-складские объекты	14,0	13 – 15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12 – 14
Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты	14,0	13 – 15
Кварталы	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 50

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
Кварталы	5,5	5 – 6
Жилые дома и коттеджи	8,5	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	8,5	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.	15 823 361	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом без НДС, руб.	13 545 968
b_{\min}	14 241 025	a_{\min}	11 649 532
b_{\max}	17 405 697	a_{\max}	15 442 404
Δb	1 582 336	Δa	1 896 436



Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом без НДС, руб.	15 823 361	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом без НДС, руб.	13 545 968
Весовой коэффициент	0,59		0,41
Значимость подхода, %	59		41

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

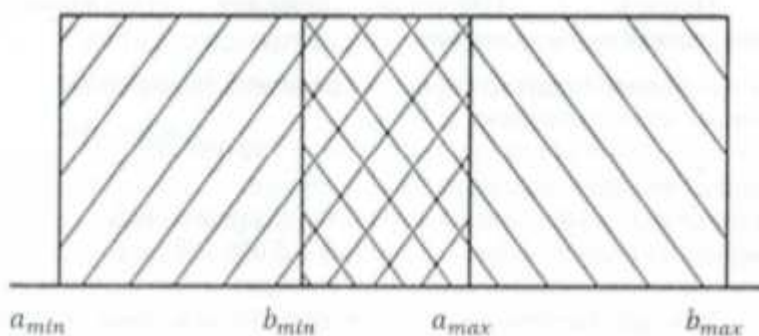
Формула для определения весовых коэффициентов по данным источника (19) следующая:

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

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

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 51



Таким образом, исходя из вышеизложенных расчетов, представленных в таблице 37, подходам присвоены веса: сравнительному – 59%, доходному – 41%. 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 67:27:0030863:45)

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом (НДС нет), руб.	Значимость сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость земельного участка (НДС нет), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45)	484 000	100	484 000

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.
Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	13 545 968	59	15 823 361	41	14 889 630

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.
Магазин хозтоваров, назначение: нежилое, 2 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	14 889 630	484 000	14 406 000





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):

14 890 000 руб.

(Четырнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей)

в том числе:

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

№ объекта оценки	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС
1	Магазин хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв.м., инв. №15765, лит. А1	14 406 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 67:27:0030863:45) ¹⁰	484 000

Оценщик

В. А. Четвертаков

¹⁰ 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.





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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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 (наименование и номер)

подготовки квалификации и переподготовки руководителей кадров и

специальных работников аппарата управления в В.Пологанова

по программе "Бухгалтерские учеты и экспертиза"

объемов 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)".

Решено: Сметов

Председатель государственной

аттестационной комиссии

Решено: Сметов

Директор (подпись)





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 шесть сот 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 дата 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 Воронеже Железнодорожного
(в Малые Базы)
Доверенность №4554511-524/15 от 02.03.2016 года





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




 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 27 октября 2011 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 10.10.2011, 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: Магазины хозяйственных товаров, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 609,2 кв. м, инв. № 15765, лит. А1; адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-а, корп. 1


Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/076/2011-346

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2011 года сделана запись регистрации № 67-67-01/211/2011-204


 КОПИЯ ВЕРНА
 Саленкова Е.В. (подпись)

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ
 Регистратор _____ (подпись)


67-АБ 728621


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Смоленской области

Дата выдачи: "27" октября 2011 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи №1 от 10.10.2011, заключенный в г. Смоленске

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Спартак", ИНН: 6732026664, ОГРН: 1116732025265, 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: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазином хозяйственных в стадии строительства, площадь 482 кв. м, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9-а, корп. 1

Кадастровый (или условный) номер: 67:27:0030863:45

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2011 года сделана запись регистрации № 67-67-01/211/2011-205



Регистратор _____ (подпись)


КОПИЯ ВЕРНА
 Саленкова Е. В.

67-АВ 728622



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного
Кабинета от 18.08.98 № 88

Код	
0317001	

Форма по ОКУД
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Спартак"
(организация)

(структурное подразделение)

Вид деятельности
НОМЕР
ДАТА

приказ, постановление, распоряжение
(внутреннее задание)

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Номер документа	Дата составления
7	12.12.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Земельный участок, магазин

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "Спартак" (с образованием)
(в собственности организации, на балансовом счете, в т.ч. арендованные)

Местонахождение
Арендодатель *
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9-в, корп. 1.

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:

(подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____
(должность) _____ (должность) _____ (должность) _____
(подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____
(должность) _____ (должность) _____ (должность) _____

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.





3-4 страница формы № ИИВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ два _____ (подпись)

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

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии

Кондратьев В. В.
(подпись)

Сухов В. А.
(подпись)

Члены комиссии:

Иванов И.
(подпись)

Баранов С. В.
(подпись)

Григорьев А. А.
(подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Все основные средства, наименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссионной проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий и 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) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

« _____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

« _____ » _____ г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Страница № 1, лист 1

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09.04.2011

Кадастровый номер

-

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 15765

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Магазин хозтоваров

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Смоленская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Промышленный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Смоленск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Рыленкова
Номер дома	9А	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	А1	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 609,2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2011

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. Смоленский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации РН-1 №000422 от 23.10.2007 г. №165

Главный архивариус
(полное наименование должности)



(подпись)

Червинская В.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Страница № 2 , лист 1

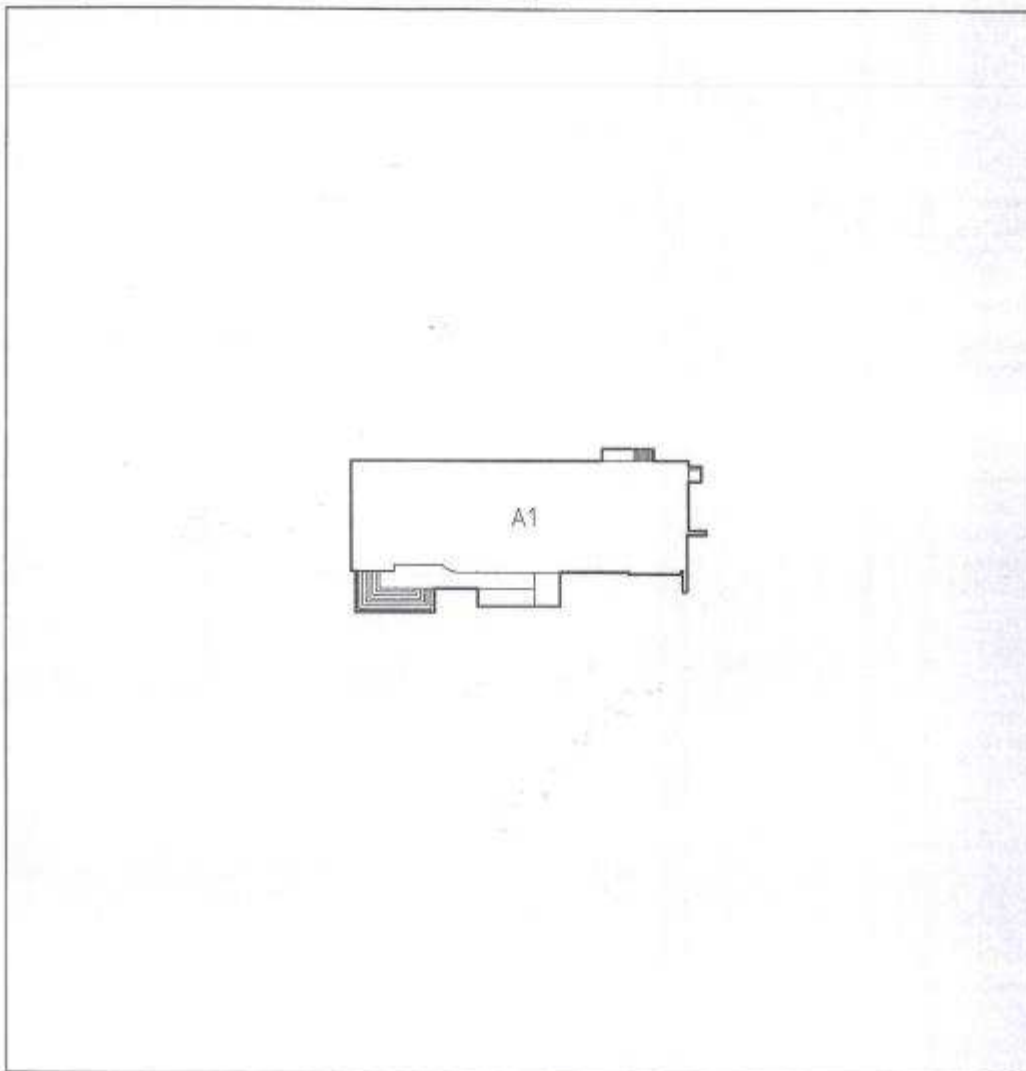
Кадастровый номер

-

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 15765

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Главный архивариус
(полное наименование должности)



(подпись)

Червинская В.А.
(инициалы, фамилия)





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.

