

Общество с ограниченной ответственностью

# «Аргумент»

Адрес для корреспонденции, 630089, г. Новосибирск, а/я 503  
ИНН 5403364659 КПП 540310001 ОГРН 1145476145737



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор ООО

«Аргумент»

/Ермошкин М.С./

17.11.2017 г.

## ОТЧЕТ №01-10/2017

### об оценке стоимости имущества

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЪЯНС" в лице конкурсного управляющего Панковой Г.И.

**Собственник:** Общество с ограниченной ответственностью " ПРОМАЛЪЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249.

**Объект оценки:**

- 1) Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011;
- 2) Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449;
- 3) Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447;
- 4) Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448;
- 5) Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315;
- 6) Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316

**Местоположение:** Смоленская область, г. Ярцево, ул. Максима Горького, 97

**Дата оценки:** 03.10.2017 г.

**Дата осмотра:** 03.10.2017 г.

**Дата составления отчета:** 17.11.2017 г.

**Уважаемый Галина Ивановна!**

В соответствии с Договором 01-10/2017 от 03.10.2017 г. на проведение работ по оценке имущества, Оценщик ООО "Аргумент" произвел оценку объектов:

- 1) Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011;
- 2) Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449;
- 3) Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447;
- 4) Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448;
- 5) Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315;
- 6) Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, без учета НДС:

<i>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет, округленно:</i>	
Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449	3 323 000 (Три миллиона триста двадцать три тысячи) рублей
Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447	7 562 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей
Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448	5 382 000 (Пять миллионов триста восемьдесят две тысячи) рублей
Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315	5 742 000 (Пять миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей
Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316	8 295 000 (Восемь миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей
В том числе стоимость земельного участка, кадастровый номер 67:25:0010612:0011	9 919 000 (Девять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) рублей

\*Налог на добавленную стоимость (НДС) в Российской Федерации относится к федеральным налогам, и вопросы, связанные с его начислением и уплатой, регулируются главой 21 Налогового кодекса РФ. В рамках настоящего отчета оценке рыночная стоимость указана без учета НДС.

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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	4
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.1.3. Задание на оценку.....	5
1.2. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.2.1. Принятые допущения.....	6
1.2.2. Ограничительные условия.....	7
1.3. Заявление о соответствии.....	7
1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения.....	8
1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению.....	8
1.4.2. Специальная терминология.....	9
1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки.....	9
1.6. Сведения о заказчике и об оценщике.....	9
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	9
1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	10
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики.....	10
1.7.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки.....	10
1.7.2. Перечень документов, полученных из других источников.....	11
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения.....	11
2. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	11
2.1. Подробное описание объектов оценки.....	11
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества.....	14
4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов.....	15
4.1. Общая характеристика Смоленской области.....	15
4.2. Основные показатели социально-экономического развития Смоленской области.....	16
Основные показатели социально-экономического развития Смоленской области в январе – сентябре 2017 г. ....	16
4.3. Рынок коммерческой недвижимости.....	20
5. Описание процесса оценки объектов оценки (недвижимого имущества) в части применения подходов с приведением расчетов.....	21
5.1. Затратный подход.....	21
5.2. Сравнительный подход.....	24
5.3. Доходный подход.....	34
5.4. Расчет стоимости прав на земельный участок.....	34
6. Согласование результатов.....	41
Заключение об итоговой рыночной стоимости.....	42
Приложение № 1. Список использованных источников.....	43
Приложение № 2. фотоприложение.....	44
Приложение № 3. Копии интернет-страниц объектов-аналогов.....	47
Приложение № 4. Копии документов Заказчика.....	54
Приложение № 5. Копии документов Оценщика.....	117

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

#### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Критерий	Сведения
1	Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №01-10/2017 от 03.10.2017 г.
2	Цель и назначение (предполагаемое использование) результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для формирования конкурсной массы
3	Наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о правообладателе	1) Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011; 2) Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449; 3) Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447; 4) Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448; 5) Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315; 6) Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316.  Вид права: Право собственности  Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249
4	Оцениваемые права	Право собственности
5	Первоначальная и остаточная стоимость объекта оценки	Нет данных
6	Обременения и ограничения использования объекта	Не зарегистрировано
7	Определение оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
8	Указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	Федеральные стандарты оценки: ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015»
9	Дата (проведения) оценки	03.10.2017 г.
10	Дата осмотра объекта	03.10.2017 г.
11	Период проведения оценочных работ	03.10.2017 г. - 17.11.2017 г.
12	Дата составления отчета	17.11.2017 г.
13	Итоговая стоимость объекта, полученная различными подходами, руб.	См. Таблицу 2
14	Итоговая стоимость объекта, руб.	См. Таблицу 2

### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

**Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая стоимость объектов**

№ п.п.	Наименование	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Рыночная стоимость, округленно
1	Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011	Не применялся	0,00	9 919 000	1,00	Не применялся	9 919 000
2	Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449	Не применялся	1,00	3 323 000	1,00	Не применялся	3 323 000
3	Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447	Не применялся	1,00	7 562 000	1,00	Не применялся	7 562 000
4	Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448	Не применялся	0,00	5 382 000	1,00	Не применялся	5 382 000
5	Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315	5 742 000	1,00	Не применялся	1,00	Не применялся	5 742 000
6	Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316	8 295 000	1,00	Не применялся	1,00	Не применялся	8 295 000

### 1.1.3. Задание на оценку

№ п/п	Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки №01-10/2017 от 03.10.2017 г.
1	Объект оценки:	1) Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011; 2) Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449; 3) Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447; 4) Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448; 5) Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315; 6) Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316.
2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты оценки частей не имеет
3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Список предоставленных Заказчиком копий документов на объект оценки представлен в разделе 7 настоящего Отчета.
4	Местоположение объекта оценки	Смоленская область, г. Ярцево, ул. Максима Горького, 97
5	Наименование правообладателя объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249
6	Имущественные права на объекты оценки:	Право собственности
7	Ограничения (обременения) имущественных прав:	Не зарегистрировано
8	Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
9	Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
10	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи
11	Предполагаемое использование (пределы применения) результатов	1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение

	оценки и связанные с этим ограничения	Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме; 2. Оцениваемое право собственности на объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами третьих лиц или ограничений в использовании, в том числе арендой, ипотекой, залогом, арестом и пр., за исключением публичных сервитутов и ограничений градостроительного характера. 3. Оценка проводится в допущении об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку 4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
12	Дата оценки:	03.10.2017 г.
13	Дата составления отчета:	17.11.2017 г.
14	Срок проведения оценки:	03.10.2017 г. - 17.11.2017 г.
15	Дата проведения осмотра	03.10.2017 г.
16	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. п. 1.2 «Допущения и ограничительные условия» настоящего Отчета

## 1.2. Допущения и ограничительные условия

### 1.2.1. Принятые допущения

- Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Представленная Заказчиком информация и данные не были заверены в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов, предоставленных и заверенных печатью и подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов, предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- От оценщиков не требовалось, и они не проверяли описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

- Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производился расчет.

- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;

- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за

результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

- Земельных споров по поводу площади и границ земельного участка нет, и не предвидится;
- Оценщик предполагает, что права смежного землепользования не нарушаются;
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов;
- При проведении оценки предполагалось, что объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы;
- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики основывались на информации, предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Расчет стоимости объекта был произведен на основании документов, представленных Заказчиком и внешней информации, полученной по мнению Оценщика из надежных источников. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию, на указанную дату.
- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

### **1.2.2. Ограничительные условия**

- Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

### **1.3. Заявление о соответствии**

Настоящий отчет является краткой формой отчета, которая не предполагает приведения в тексте обзорных материалов и проведенных расчетов в повествовательном виде, а использует в большей мере табличную форму подачи материала, следуя при этом принципам необходимости и достаточности.

Результаты, содержащиеся в настоящем отчете, получены согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона №157-ФЗ от 27 июля 2006г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1 – ФСО 3). Данные стандарты использованы, поскольку они являются обязательными.

## 1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения

### 1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п.7 Стандартов оценки).

**Затраты** являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Кадастровая стоимость** – методы массовой оценки, установленные и утвержденные в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности для целей налогообложения.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет большей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущения, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методом оценки.

**Принцип наиболее эффективного использования** – тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

**Рынок** – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. (Ст. 3 закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135–ФЗ).

**Рыночная стоимость имущества** – 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичных 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.

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

**Стоимость** является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.



## 1.4.2. Специальная терминология

**Здание** – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

**Износ (устаревание)** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

## 1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ приведены в нижеследующей таблице.

Последовательно и наименование вида работ	Содержание работ
Консультирование заказчика, определение требований к информации, прием документов, оформление договора	Включает в себя время, потраченное на консультирование заказчика, определение требований, сбор документов, оформление договора
Обследование объектов оценки	Время, которое сотрудник отсутствует на своем стационарном рабочем месте, находясь на обследовании объектов оценки
Сбор идентификационных характеристик объектов оценки	Время, потраченное оценщиком на сбор идентификационных характеристик объектов оценки и его окружения
Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки	Оценщик знакомится с общим состоянием рынка и анализирует следующую информацию: общеэкономические данные, для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом, исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Данные о спросе и предложении. Анализируются рынки, для того чтобы установить рыночные тенденции, связь между спросом и предложением, другую специфическую для рынка информацию.
Анализ наиболее эффективного использования	Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества оценщик рассматривает, как наиболее эффективное использование земельного участка как если бы он был свободным и наиболее эффективное его использование с улучшениями
Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов	Аналитический, расчетный раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина стоимости объектов оценки
Экспертиза отчета	Время, потраченное на проверку отчета в части правильности применения подходов и методов, выполнения расчетов
Оформление отчета с приложениями для передачи Заказчику	Время, потраченное на распечатку отчета для Заказчика, формирование приложений, сбор подписей
Архивирование отчета с приложениями	Время, потраченное на распечатку архивного отчета, формирование приложений, сбор подписей, передачу на хранение архивного отчета

## 1.6. Сведения о заказчике и об оценщике

### 1.6.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249
----------------------	--

<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «ПРОМАЛЬЯНС»
<b>ОГРН/ИНН:</b>	1057748424249 (30.09.2005)/ 7710601464
<b>Юридический адрес:</b>	103050, г. Москва, переулок Дегтярный, 5 стр.2
<b>Конкурсный управляющий</b>	Панкова Галина Николаевна

### 1.6.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

<b>Фамилия, Имя, Отчество:</b>	<b>Кулаковская Анастасия Евгеньевна</b>
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 2 офис 512, 89134517743
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: 009524. Дата регистрации в реестре: 08.06.2015
<b>Местонахождение СРО:</b>	Россия, Москва, 1-й Басманный переулок, 2А тел: +7 495 662-74-25, +7 499 261-44-96
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	2014 год — Сибирская академия финансов и банковского дела. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом 54АЕ № 000047 от 23.05.2014 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>	Страховщик — Новосибирский филиал СОАО «Военно-страховая компания». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 16210В400F087 от 08.12.2016 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2016 г. по 12.12.2017 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	4 года

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

<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	ООО "Аргумент"
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН):</b>	1145476145737, дата внесения записи 20.11.2014
<b>Местонахождение юридического лица:</b>	Россия, г. Новосибирск, ул. пр. Дзержинского, д.19/6, тел. 2330023
<b>Информация о страховании дополнительной ответственности</b>	Наименование страховой компании ПАО СГ "ХОСКА" №12-17/53971 ОО срок действия 28.02.2017 г. - 27.02.2018 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

## 1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики

### 1.7.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137006 от 09.10.2006 г.;
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137004 от 09.10.2006 г.;
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137014 от 09.10.2006 г.;
- 4) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137012 от 09.10.2006 г.;
- 5) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137007 от 09.10.2006 г.;
- 6) Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №137005 от 09.10.2006 г.;
- 7) План земельного участка;
- 8) Техпаспорт столярный цех;
- 9) Техпаспорт бетонный цех;
- 10) Техпаспорт АКБ, мастерская и центральный цех.

### **1.7.2. Перечень документов, полученных из других источников**

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, полученные из других источников, отсутствуют.

### **1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения**

Оценка имущества произведена в соответствии с:

Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;

Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015»

## **2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Подробное описание объектов оценки**

К оценке представлено:

- 1) Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011;
- 2) Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449;
- 3) Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447;
- 4) Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448;
- 5) Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315;
- 6) Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316

В настоящем отчете оценивается право собственности.

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

По информации полученной от Заказчика, объекты, представленные к оценке, не находятся в залоге (не имеют обременений). Подробное описание объектов оценки, приведено в нижеследующей таблице.

**Таблица 2. Подробное описание объектов оценки**

№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)				
		3	4	5	6	
1	Наименование объекта:	Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449; Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447; Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448; Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315; Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316				
2	Местоположение:	Смоленская область, г. Ярцево, ул. Максима Горького, 97				
3	Имущественные права:	Право собственности				
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Не зарегистрировано				
5	Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249				
6	Кадастровый (или условный) номер:	1) 67:25:0010612:449; 2) 67:25:0010612:447; 3) 67:25:0010612:448; 4) 67:25:0010612:315; 5) 67:25:0010612:316				
<b>Физические свойства объекта оценки</b>						
		<b>Помещение центрального склада</b>	<b>Помещение цеха мастерской</b>	<b>Помещение АБК</b>	<b>Помещение столярного цеха</b>	<b>Помещение бетонного цеха</b>
7	Нормативный возраст здания лет	100	100	100	100	100
8	Год постройки, г.	-	-	-	-	-
9	Хронологический возраст, лет	-	-	-	-	-
10	Общая площадь поэтажная, м.кв.	528,6	1177,5	810,7	539,4	378,3
11	Строительный объем, м.куб.	-	-	-	3643	2945
12	Этажность здания (надземная часть)	1	1	2	1	2
13	Подземная этажность	0	0	0	0	1
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:</b>						
<b>Несущие конструкции здания их материалы и состояние</b>						
	<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Помещение центрального склада</b>	<b>Помещение цеха мастерской</b>	<b>Помещение АБК</b>	<b>Помещение столярного цеха</b>	<b>Помещение бетонного цеха</b>
14	Фундамент	Бутобетонный	Бутобетонный	Бутобетонный	Бутобетонный	Бутобетонный
15	Стены	Панельные	Панельные	Панельные	Кирпичные	Панельные
16	Перекрытия	Панель, кирпич	Панель, кирпич	Панель, кирпич	Деревянные	Железобетонные
17	Кровля	Рулонная	Рулонная	Шифер	Шифер	Рулонная
<b>Инженерное оборудование и его техническое состояние</b>						
	<b>Наименование</b>	<b>Помещение центрального</b>	<b>Помещение цеха</b>	<b>Помещение АБК</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>

		<b>склада</b>	<b>мастерской</b>		<b>столярного цеха</b>	<b>бетонного цеха</b>
18	Водопровод	Есть	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Есть
19	Электроосвещение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
20	Канализационная сеть	Есть	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Есть
21	Горячее водоснабжение	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
22	Система отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
23	Газ	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Отсутствует
24	Лифт	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Отсутствует
25	Телефон	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
26	Радио, телевидение	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Есть	Отсутствует
27	Сигнализация	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
28	Вентиляция	Есть	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Есть
29	<b>Информация о текущем использовании объекта оценки:</b>	По прямому назначению, в качестве административных и производственных помещений				
30	<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:</b>	Отсутствует				
31	<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:</b>	Отсутствует				

**Таблица 3. Подробное описание объектов оценки**

1	Наименование земельного участка:	Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011
2	Местоположение:	Смоленская обл, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Максима Горького, д 97
3	Кадастровый номер:	67:25:0010612:0011
4	Имущественные права:	Собственность
5	Обременения, связанные с объектом оценки:	Не зарегистрировано
6	Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬЯНС". ИНН 7710601464. ОГРН 1057748424249
7	Категория земель:	Под объекты базы, в том числе:помещение центрального склада,помещение цеха мастерской, помещение АБК, столярный цех,бетонный цех
8	Площадь, кв. м:	26 736
9	Назначение земельного участка, кв.м.	Под объекты базы, в том числе:помещение центрального склада,помещение цеха мастерской, помещение АБК, столярный цех,бетонный цех
10	Транспортная доступность, подъезд	Удовлетворительная
11	Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складское
12	Развитость инженерной инфраструктуры	К земельному участку подходят необходимые инженерные коммуникации
13	Покрытие земельного участка	Грунт
14	Рельеф участка	Спокойный, ровный

## Местоположение объектов оценки

Объекты, представленные к оценке, располагаются по адресу: Смоленская обл, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Максима Горького, д 97. Визуальное изображение местоположения объектов оценки представлено на рисунке №1.

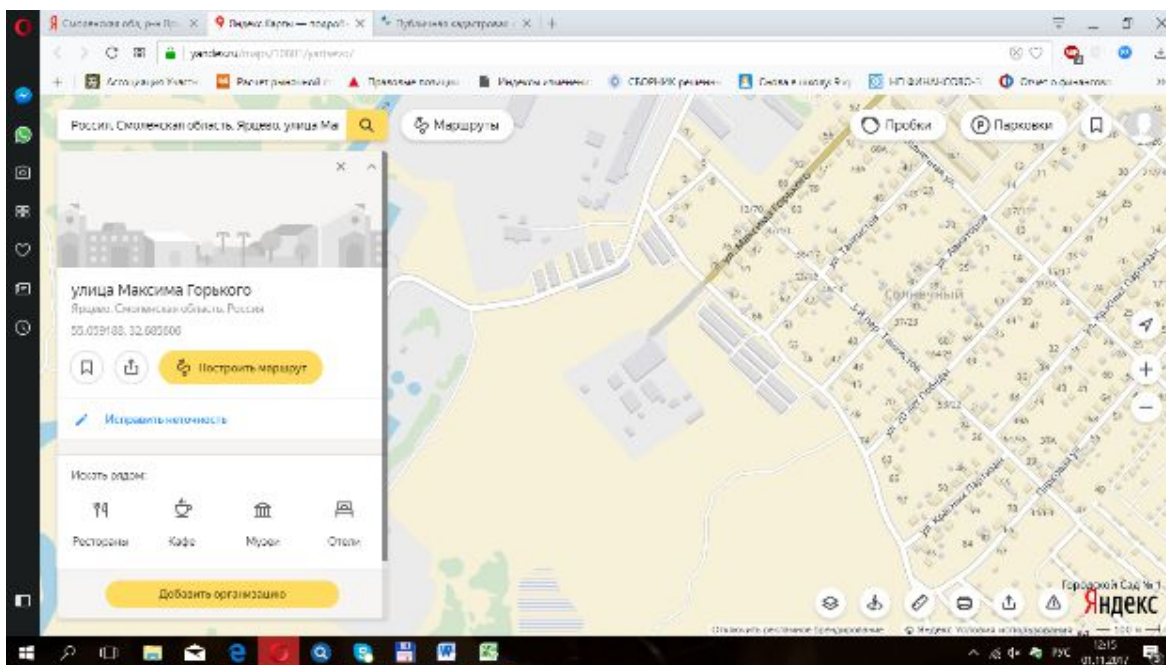


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки<sup>1</sup>

## 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Он отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Объекты недвижимости, за редким исключением, допускают альтернативные варианты их использования. На практике анализ оптимального использования объектов недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям, оно должно быть:

1. Физически возможным
2. Законодательно разрешенным
3. Экономически целесообразным
4. Максимально эффективным

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для объектов недвижимости в целом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов и выполняется в следующих случаях: При определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала.

Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

### **Физические возможные варианты использования.**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

<sup>1</sup> Интернет-ресурс «<https://yandex.ru/maps>»

По своим размерам и характеристикам, а, также учитывая, местоположение объекта оценки – объекты наиболее подходят для использования в качестве зданий производственного назначения. Приведение помещений находящихся в текущем состоянии к соответствию действующим строительным нормам и правилам не потребует существенных дополнительных затрат.

#### **Законодательно разрешенное использование**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. По информации, полученной от заказчика, вариантом использования представленного к оценке объекта являлось использование в качестве зданий производственного назначения.

#### **Варианты использования, приносящие прибыль**

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Вариантом использования, на дату оценки приносящим прибыль является использование объекта в качестве зданий производственного назначения.

#### **Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

**Вывод:** Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов является текущее использование.

## **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **4.1. Общая характеристика Смоленской области<sup>2</sup>**

**Смоленская область** (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии. Площадь — 49 779 км<sup>2</sup>. Население — 953 201 чел. (2017).

Областной центр — город Смоленск, расстояние до Москвы — 365 км по автодороге.

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области. Награждена орденом Ленина (1958).

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины. Большую часть области занимает Смоленско-Московская возвышенность, на северо-западе располагается Прибалтийская низменность, на юге Приднепровская низменность. На западе область граничит с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью. Область находится в умеренном климатическом поясе, область умеренно континентального климата.

С 2006 года на территории области существуют 350 муниципальных образований, из них:

- 2 городских округа,
- 25 муниципальных районов,
- 23 городских поселений,
- 300 сельских поселений.

Валовой региональный продукт в текущих ценах: 234,7 млрд руб. в 2014 году; 79,2 млрд руб. в 2006 году; 68,4 млрд руб. в 2005 году.

ВРП на душу населения: 242,9 тыс. руб. в 2014 году (53-е место из 85 среди регионов); 232,5 тыс. руб. в 2013 году. Среднедушевые доходы населения в декабре 2015 года составили 34347 руб. в месяц.

Консолидированный бюджет области (2015):

доходы — 38,56 млрд руб.,  
расходы — 45,51 млрд руб.,  
дефицит — 6,952 млрд руб.

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся 10 % ВРП (2006).

#### **Промышленность**

В объёме промышленного производства (55 946 млн руб. (2004)) выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

<sup>2</sup> Интернет-ресурс [https://ru.wikipedia.org/wiki/Смоленская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Смоленская_область)

## Электроэнергетика

Энергосистема Смоленской области работает в составе Единой энергетической системы России. В 2014 году потребление электроэнергии в Смоленской энергосистеме составило 6 304 млн кВт·ч, выработка электростанций — 26 674 млн кВт·ч, максимум потребления мощности — 1 102 МВт, установленная мощность электростанций на конец года — 4 022 МВт. Исторический максимум потребления мощности равен 1 436 МВт и достигнут в 1990 году.

На территории области функционируют четыре электростанции оптового рынка:

- Смоленская АЭС (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») установленной мощностью 3 000 МВт,
- Смоленская ГРЭС (филиал ОАО «Э.ОН Россия») установленной мощностью 630 МВт,
- Смоленская ТЭЦ-2 (производственное подразделение филиала ОАО «Квадра» — «Центральная генерация») установленной мощностью 275 МВт,
- Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт.

## 4.2. Основные показатели социально-экономического развития Смоленской области<sup>3</sup>

### Основные показатели социально-экономического развития Смоленской области в январе – сентябре 2017 г.

Наименование показателя	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.	Январь-сентябрь 2017 г.	Январь-сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.	Справочно Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю –сентябрю 2015 г.
Индекс промышленного производства		110,7		105,2	98,9
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.			20797,6	103,1	98,4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	37,0	87,1	320,7	72,7	113,8
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км	313,0	81,6	2828,4	130,2	130,0
Пассажиروоборот автомобильного транспорта, млн. пасс.-км	51,5	105,9	446,9	90,9	97,5
Оборот розничной торговли, млн. руб.	12819,3	101,5	115501,4	98,6	90,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	2547,5	97,4	23505,6	98,0	91,9
Индекс потребительских цен		102,9		103,9	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), включая экспорт		102,1		101,8	
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. чел.	5,8	82,2			
Реальные располагаемые денежные доходы населени		109,5		99,9	91,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
-номинальная, рублей	25006,1	102,8	25559,7	102,9	106,7
-реальная, рублей		99,8		98,9	99,6

### Итоги социально-экономического развития Смоленской области за 2016 год

#### Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства (ИПП) – показатель динамики объема промышленного производства, его подъема или спада, определяется в виде отношения текущего объема производства в денежном выражении к объему промышленного производства в предыдущем году. Определяется путём отбора товаров-представителей, характеризующихся как важнейшие виды промышленной продукции. В январе-декабре 2016 года ИПП, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и

<sup>3</sup> Информация, представленная на сайте <http://sml.gks.ru>.



воды» по сравнению с январем-декабром 2015 года составил 98%. Рост ИПП свидетельствует о росте производства, который в свою очередь увеличивает прибыль. Но при снижении ИПП, не обязательно будет происходить обратный процесс, так как инфляция может увеличить выручку и прибыль производителей даже в том случае, если реальное производство не растёт. Так, объём отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-декабре 2016 года по трём вышеуказанным видам экономической деятельности составил 229 млрд. 654,4 млн. рублей, или 104,5% к январю-декабрю 2015 года.

#### **Добыча полезных ископаемых**

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» за 2016 год составил 88,5%, объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 1 млрд. 28,6 млн. рублей.

#### **Обрабатывающие производства**

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» за 2016 год составил 99,4%, объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 174 млрд. 919 млн. рублей. В производстве пищевых продуктов, включая напитки и табак (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 17%) индекс производства в 2016 году составил 111,6%. В натуральном выражении возросло производство полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных и замороженных в 3,9 раза. При этом сократилось производство рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных на 61%, цельномолочной продукции на 36%; масло сливочного и пасты масляной на 37%; сыра и творога на 31%; продуктов кисломолочных, кроме сметаны и творога на 62%; сметаны на 33%; кондитерских изделий на 19%, напитков безалкогольных на 17%; хлеба и хлебобулочных изделий – на 2%. В текстильном и швейном производствах (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 3,8%) индекс производства в январе-декабре 2016 года составил 103,4%. В натуральном выражении увеличилось производство изделий трикотажных на 10%. При этом сократился выпуск изделий трикотажных чулочно-носочных на 9%, производство белья постельного – на 61%. В производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,6%) индекс производства в 2016 году составил 143,4%. Положительная динамика по данному виду деятельности объясняется ростом производства на ООО «Вяземское кожевенное производство ЛТ», на долю которого приходится около 70% от всего объема отгруженной продукции отрасли.

В химическом производстве (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 15,1%) индекс производства в 2016 году составил 97,4%. Значимым предприятием является ПАО «Дорогобуж», на долю которого приходится около 90% всего объема отгруженной продукции отрасли. Уменьшение объема производства и продаж объясняется проведением планового капитального ремонта в цехах и подразделениях организации, а также снижением на рынке цен на минеральные удобрения в среднем на 13%. В натуральном выражении снизилось производство материалов лакокрасочных и аналогичных для нанесения покрытий, краски и мастики полиграфической на 21%. В производстве резиновых и пластмассовых изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 11,6%) индекс производства в 2016 году составил 106,1%. Ведущие предприятия данного вида обрабатывающих производств: ОАО «Авангард», ООО «Лава», ООО «Полимер», ООО «Десногорский полимерный завод», ООО «Смит-Ярцево», ООО «Декопласт». Положительная динамика объясняется ростом производства на ОАО «Авангард», в результате реализации инвестиционных проектов в рамках Федеральной целевой программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации на 2011-2020 годы». В натуральном выражении увеличилось производство плит, листов и полос полимерных на 9%; снизилось производство окон и их коробок, подоконников полимерных на 6%; изделий упаковочных полимерных прочих на 0,6%; полимерных дверей и их коробок на 0,1%. В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 4,4%) индекс производства в 2016 году составил 96,3%. Ведущие предприятия: АО «Ситалл», ООО «Гнездово», ООО «ВязьмаБрусит», ВЗ ЖБШ – филиал ОАО «БЭТ». Сохраняющиеся кризисные проявления в строительном секторе экономики негативно влияют на уровень развития производства данного вида экономической деятельности, организации которого являются поставщиками продукции для строительства. В натуральном выражении уменьшилось производство кирпича керамического неогнеупорного строительного на 17%; блоков стеновых из бетона на 26%; конструкций и деталей сборных железобетонных на 7%.

В металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 8,7%) индекс производства в 2016 году составил 93,1%. Ведущие предприятия данного вида обрабатывающих производств: ГУП г. Москвы «Литейно-прокатный завод», ОАО «Дорогобужкотломаш», ООО «Банкон», АО «Поликraft Энергомаш». Отрицательная динамика по данному виду деятельности объясняется сокращением производства ГУП г. Москвы «Литейно-прокатный завод» в результате снижения спроса на продукцию (сократилось производство строительных металлических изделий (арматуры); полуфабрикатов (заготовок) для переката). Сократилось производство

продукции по группе больших котлов ОАО «Дорогобужкотломаш». В производстве машин и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 3,1%) индекс производства в 2016 году составил 129,5%. Ведущие предприятия данного вида обрабатывающих производств: ОАО «Вяземский машиностроительный завод», ООО «БалтЭнергоМаш». Рост показателей объясняется низкой сравнительной базой, сложившейся в январе-декабре 2015 года, увеличением спроса на продукцию.

В производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 11,3%) индекс производства в 2016 году составил 97,1%. Ведущие предприятия данного подраздела: АО «Научно-производственное предприятие «Измеритель», АО «ЛЕДВАНС», ФГУП «СПО «Аналитприбор», АО «Сафоновский завод «Гидрометприбор», ОАО «Теплоконтроль». В натуральном выражении уменьшилось производство светильников и осветительных устройств на 9%, медицинских изделий, включая хирургическое оборудование, ортопедические приспособления и их составные части на 15%. При этом, увеличилось производство приборов для контроля прочих физических величин на 6%, проводников электрического тока на 8%. В производстве транспортных средств и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 7,8%) индекс производства в 2016 году составил 83,5%. Отрицательная динамика по данному виду деятельности объясняется высокой сравнительной базой в 2015 году и низкими показателями АО «Смоленский авиационный завод» и АО «Рославльский вагоноремонтный завод», доля которых в объеме отгруженной продукции отрасли составляет около 80%. В прочих производствах (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 7,3%) индекс производства в 2016 году составил 104,3%. Уровень развития данной отрасли определяет ведущее предприятие ОАО «ПО «Кристалл». Рост показателей объясняется низкой сравнительной базой, сложившейся в январе-декабре 2015 года и оживлением спроса на алмазно-бриллиантовом рынке.

#### **Производство и распределение электроэнергии, газа и воды**

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в 2016 году составил 95,2%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по этому виду экономической деятельности составил 53 млрд. 706,8 млн. рублей. В натуральном выражении снизилось производство и распределение электроэнергии на 7%, при этом, увеличилось производство тепловой энергии на 5%.

#### **Потребительский рынок**

По состоянию на 1 января 2017 года на территории области осуществляли свою деятельность свыше 8400 предприятий розничной торговли, в том числе: стационарных торговых объектов – (80%), нестационарных торговых объектов – (20%). На территории региона функционируют более 50 розничных торговых сетей. Наряду с активным развитием торговых сетей в регионе реализуются мероприятия, способствующие развитию многоформатной торговли, в том числе рыночно-ярмарочной, нестационарной торговли, а также магазинов шаговой доступности.

По данным Смоленскстата, оборот розничной торговли за 2016 год составил 150,0 млрд. рублей, что на 10,6% меньше прошлого года, в 2016 году населению продано пищевых продуктов на 10,6% меньше 2015 года, на столько же меньше продано и непродовольственных товаров. Снижение реальных доходов населения, отток денежных средств населения на рынок жилья (подтверждается ростом объемов ввода жилья и увеличением объемов ипотечного кредитования) привели к отсутствию положительной тенденции динамики оборота розничной торговли. Одной из сфер экономики, затрагивающих жизненно важные интересы населения, является сфера платных услуг.

По данным Смоленскстата, в 2016 году населению области было оказано платных услуг на 30,5 млрд. рублей, что составляет 92,2% к 2015 году. Наблюдался рост объема услуг физической культуры и спорта – на 26,6%, санаторно-оздоровительных услуг – на 28,9%, ветеринарных услуг – на 12,1%, организаций культуры – на 10,1%, услуг гостиниц – на 7,4%. Сократился объем медицинских услуг на 21,8%, системы образования – на 13,7%, услуг связи – на 8%, коммунальных услуг – на 8,1%.

Общий объем бытовых услуг в 2016 году составил 2 млрд. 890,7 млн. рублей, что меньше уровня 2015 года на 3,7%.

Индекс цен (тарифов) на услуги составил за декабрь 100,03%, в целом за год – 105,8%, потребительская инфляция в целом (104,7%).

#### **Уровень жизни населения**

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за 2016 год составили 23 871 рубль и уменьшились по сравнению с прошлым годом на 0,8%. Реальные среднедушевые денежные доходы за 2016 год уменьшились на 6,9%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за 2016 год составила 25 091 рубль и увеличилась по сравнению с 2015 годом на 6,4%, реальная заработная плата уменьшилась на 0,1%. Самая высокая заработная плата сложилась: - финансовая деятельность – 48 950 рублей (108,1% к 2015 году);

- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 37 333 рубля (105,3%);
- добыча полезных ископаемых – 35 015 рублей (112,9%);
- государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование – 31 258 рублей (103,5%);
- обрабатывающие производства – 28 423 рубля (112,2%);
- транспорт и связь – 27 034 рубля (106,9%).

Самая низкая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности «гостиницы и рестораны» – 13 251 рубль (105,2%), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» – 15 442 рубля (115,9%).

Заработная плата в бюджетной сфере за 2016 год сложилась следующим образом: образование – 19 165 (103,1%); здравоохранение и предоставление социальных услуг – 21 137 (106%).

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 февраля 2017 года составила 31 млн. 753 тысячи рублей и затронула следующие виды экономической деятельности: «обрабатывающие производства», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», «строительство», «управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе», «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг». Вся задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организации.

С 1 января 2013 года величина прожиточного минимума определяется в соответствии с областным законом от 28 марта 2013 года № 27-з «О потребительской корзине в Смоленской области». Величина прожиточного минимума зависит от уровня цен на продукты питания, включенные в минимальный набор продуктов питания потребительской корзины, а также от соотношения индексов потребительских цен на непродовольственные товары и услуги с индексом потребительских цен на продукты питания. Величина прожиточного минимума на душу населения в IV квартале 2016 года составила 10 074 рубля и уменьшилась на 338 рублей (1,8%) по сравнению с III кварталом 2016 года. Средняя стоимость набора продуктов питания в IV квартале 2016 года снизилась по сравнению с III кварталом 2016 года на 52,0 рубля. Наибольшее влияние на изменение стоимости набора продуктов оказало снижение цен на сахар песок, крупы, картофель, овощи, фрукты свежие.

#### **Труд и занятость**

По данным Департамента государственной службы занятости населения Смоленской области за 2016 год сведения о высвобождении работников предоставили 505 организаций, в том числе 38 – о ликвидации. За 2016 год высвобождено 3 293 работника (63,6% к 2015 году). Из числа высвобожденных:

- обратились в службу занятости за предоставлением государственной услуги – 2 120 чел. (64% от высвобожденных);
- трудоустроены – 558 чел., в том числе службой занятости населения – 457 чел.;
- оформили трудовую пенсию по старости – 855 чел. (26% от высвобожденных);
- признаны безработными – 1113 чел.

На конец 2016 года в условиях неполного рабочего времени работали 28 организаций. В 8 организациях находились в простое 579 человек, в 18 организациях 1 055 человек работали неполное рабочее время, 205 работникам на 2 предприятиях были предоставлены отпуска по инициативе администрации. Общая численность работников, находящихся под риском увольнения (включая находящихся в простое и вынужденных отпусках и работающих неполное рабочее время), на конец отчетного периода составила 1,8 тыс. человек.

На 1 января 2017 года в службе занятости населения Смоленской области имелось 4,6 тыс. вакантных рабочих мест. В течение последних лет через службу занятости ежегодно трудоустроивается 23-27 тыс. человек. В 2016 году в рамках реализации областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» на 2014-2020 годы (далее – Государственная программа) трудоустроено 22,4 тыс. человек.

Численность экономически активного населения Смоленской области, по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного Росстатом, в среднем за 2016 год составил 518,8 тыс. человек, в том числе занятых – 487,4 тыс. человек, безработных по методологии МОТ – 31,4 тыс. человек, уровень общей безработицы – 6,1%.

Уровень занятости текущем году по оперативным данным в среднем за 2016 год составил 65,6%.

На 1 января 2017 года в сфере занятости населения наблюдается:

- снижение на 8,4% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, до 6,97 тыс. человек (на 1 января 2016 года – 7,61 тыс. человек);
- уровень регистрируемой безработицы снизился до 1,31% (на 1 января 2016 года – 1,44%);
- рост на 9,4% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 4,6 тыс. вакансий (на 1 января 2016 года – 4,2 тыс. вакансий);
- снижение на 8,4% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения, до 8,1 тыс. человек (на 1 января 2016 года – 8,8 тыс. человек);

- коэффициент напряженности на рынке труда составил 1,8 человека на вакансию (на 1 января 2016 года – 2,1 человека на вакансию). Меры, принимаемые по реализации Государственной программы, позволяют защитить безработных, в том числе относящихся к категории граждан, испытывающих трудности в поиске работы, смягчить социально-психологические последствия безработицы. В ходе выполнения мероприятий Государственной программы в 2016 году планировалось достичь следующих результатов:

- сдерживание уровня безработицы в Смоленской области (по методологии Международной организации труда) в среднегодовом исчислении не выше 6,3 процента экономически активного населения (в среднем за январь-ноябрь 2016 год – 6,2 процента);
- недопущение роста регистрируемой безработицы выше запланированного уровня 1,55 процента экономически активного населения (в среднем за 2016 год – 1,43 процента);
- сдерживание напряженности на региональном рынке труда не выше 2 человек на вакансию (за 2016 год – 1,8 человека на вакансию).

### 4.3. Рынок коммерческой недвижимости

#### Рынок недвижимости Смоленской области

На рынке коммерческой недвижимости Смоленской области представлены все типы объектов для бизнеса: встроенные помещения для торговли и предприятий сферы услуг в жилых микрорайонах, объекты придорожной инфраструктуры, складские и производственные здания и помещения, земельные участки, пригодные для размещения производств. По причине относительно невысокой цены земли, развитой транспортной системы, мягкого по российским меркам климата и обеспеченности энергоресурсами, Смоленская область является территорией, перспективной для размещения логистических комплексов, промышленного и сельскохозяйственного производства.

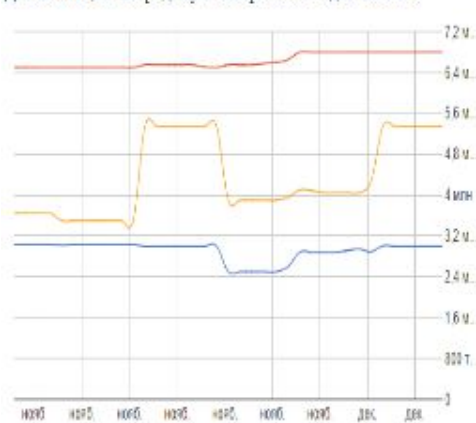
2.06.2017

Первый квартал 2017 года на рынке коммерческой недвижимости прошел в ожидании хороших новостей и инвестиционных идей, но не до конца оправдал оптимистичные ожидания. Во втором квартале 2017 года ожидается незначительное укрепление ставок аренды, обусловленное не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»). Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Сжатие экономики завершилось, произведена переоценка активов и корпорации и инвесторы активно ищут направления для развития.

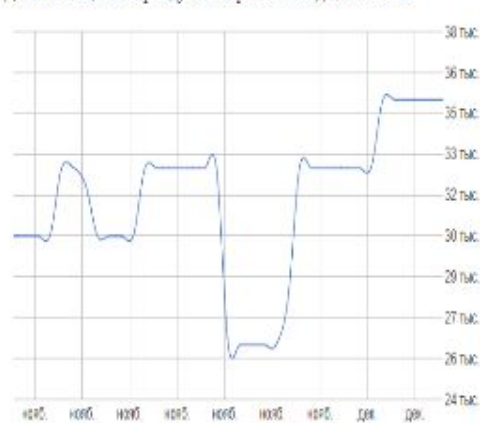
Средние цены с группировкой по категориям по состоянию на конец выбранного периода. Также считается изменение в процентах по отношению к ценам на начало периода.

Офисные помещения	3 000 000 руб-0.83%
Торговые помещения	6 800 000 руб+4.62%
Помещения свободного назначения	5 350 000 руб+46.58%

Динамика цен на продажу коммерческой недвижимости



Динамика цен на аренду коммерческой недвижимости



Распределение активных в данный момент объявлений по типу сделки и категории недвижимости.



## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

Согласно Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требование к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №299, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта, с учетом его износа и устареваний. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Данный подход широко применяется в практике оценки, особенно, при оценке уникальных объектов и объектов специального назначения, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке недвижимости.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход является рыночным, основан на прямом использовании рыночных данных. Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения, у которых нет рынка или рынок является ограниченным.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях.

### Выбор подходов к определению стоимости объектов оценки

- затратный подход применяется;
- сравнительный подход не применяется;
- доходный подход не применяется.

*Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик принял решение в применении затратного подхода в рамках данного Отчета, для оценки объектов оценки – помещениями столярного цеха и помещениями бетонного цеха.*

### 5.1. Затратный подход

#### Общие положения

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта, с учетом его износа.

**Затраты на воспроизводство (замещение)** определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительномонтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Затраты на воспроизводство при проведении оценки недвижимого имущества практически реализуются в следующих методиках:

- Расчет по цене однородного объекта;
- Поэлементный (по агрегатный) расчет;
- Анализ и индексация затрат;
- Расчет по укрупненным нормативам.

Для определения стоимости воспроизводства недвижимости, соответствующей наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка использовалась методика расчета по укрупненным нормативам.

Основная формула настоящего расчета:

$$CC = ПВС + КИ + ПП + НДС (10)$$

Где: СС – стоимость строительства;

ПВС – стоимость строительства аналогичного объекта;

КИ - косвенные издержки;

- ПП - прибыль предпринимателя.

### Расчет стоимости затрат на воспроизводство (замещение)

«Вопрос корректного применения сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, введенных с 1 января 1969 г., (далее – УПВС-69), затрагивает интересы большинства оценщиков, использующих или пытающихся использовать сборники для оценки объектов капитального строительства (ОКС).<sup>4</sup>

Запрета на использование устаревших сборников не существует, однако применение их не приветствуется. Это и понятно: с 70-х годов прошлого века произошли серьезные изменения в технологиях строительного производства, в использовании новых строительных машин, механизмов и материалов, и, соответственно, в системе ценообразования и сметного нормирования. Эти изменения реализованы в новых сметных нормах прямых затрат, а также в новой структуре косвенных затрат: накладных расходах, сметной прибыли, прочих затрат по главам 1, 8-12 сводного сметного расчета (далее – ССР).

В то же время многие специалисты отмечают высокий уровень профессионализма, надежность, доступность и простоту использования сборников УПВС-69, что их выгодно отличает от современных сборников УПСС.

Напрашивается вопрос, нельзя ли учесть хотя бы часть изменений путем корректировки показателей УПВС-69? Если в принципе невозможно на уровне пользователя скорректировать нормы прямых затрат, то нельзя ли произвести корректировку косвенных затрат? Это позволило бы приблизить результаты применения УПВС к современной реальности.»

Приведем формулу восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) ОКС, оцениваемого в настоящее время на основе УПВС-69:

$$C^{69}_{СТР} = C^{69}_{уд} \times V_{СТР} \times Ki \times I_{84/69} \times I_{до/84} \times (1 + ДКЗ)$$

где  $C^{69}_{уд}$  – удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб./м<sup>3</sup>;

$V_{СТР}$  – строительный объем объекта оценки, м<sup>3</sup>;

$Ki$  - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта оценки от аналога в УПВС (общая и технические части сборников УПВС);

$I_{84/69}$  – индекс пересчета стоимости 1969 года в цены 1984 года;

$I_{до/84}$  - индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату оценки;

$ДКЗ$  - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

<sup>4</sup> Составлено на основании публикации к.т.н. Александров В. Т. «К вопросу применения сборников УПВС-69 для оценки объектов капитального строительства в современных условиях», размещенной на интернет портале «Вестник оценщика» (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3875>).

**Таблица 4. Расчёт затрат на замещение объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Столярный цех	Бетонный цех
1	Сборник УПВС	18	8
2	№ таблицы	7	29
3	Единица измерения	куб. м.	куб. м.
4	Строительный объём, куб. м.	3 643,0	2 945,0
5	Стоимость единицы измерения. в ценах 1969 г., руб.	11,1	23
6	Климатический коэффициент	1,09	110
7	Стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	44 076,66	74 508,50
8	Коэффициент перехода к ценам 1984 г. по отраслям промышленности	1,21	1,21
9	Коэффициент перехода к текущим ценам	111,82	111,82
10	Стоимость воспроизводства в текущих ценах, руб.	<b>5 914 382,1</b>	<b>9 997 848,6</b>
11	Энергомощности (от стоимости строительства)	10,0%	10,0%
12	Доп. коэф. издержки (затраты на благоустройство и внутриплощадочные инж. сети, от стоимости стр-ва)	15,0%	15,0%
13	Прибыль предпринимателя, %	10,0%	10,0%
14	Стоимость объекта с учётом прибыли предпринимателя	<b>8 132 275,1</b>	<b>13 747 041,6</b>
15	Физический износ	48%	48%
16	Функциональное устаревание	0,00%	0,00%
17	Внешнее устаревание	0,00%	0,00%
18	Накопленный износ	48%	48%
19	Стоимость с учётом износа	4 228 783,1	7 148 461,6
20	Стоимость земельного участка, принадлежащего на объект оценки	1 513 125,69	1 146 601,93
21	<b>Стоимость единого объекта оценки с учетом стоимости земли</b>	<b>5 741 908,8</b>	<b>8 295 063,5</b>
20	<b>Стоимость единого объекта оценки с учетом стоимости земли (округленно)</b>	<b>5 742 000,0</b>	<b>8 295 000,0</b>

**Расчет накопленного износа**

Общие положения

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность: прочность и устойчивость конструкций; влага – и морозостойкость конструкций; водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности: удельные площади кубатура; температурно-влажностный режим в помещениях; герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность воздействия и эксплуатации.

Физический износ Иф для столярного цеха определяется на основе визуального осмотра.

По данным Заказчика здания находятся в ветхом состоянии, что соответствует физическому износу 61-80%.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиями по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Существует два вида функционального устаревания: устранимый и неустранимый. Устранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход.

Неустранимое функциональное устаревание ведет к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания (планировка, этажность и т.д.). Неустранимое функциональное устаревание соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

В результате проверки объекта на соответствие рыночным требованиям оценщиками было выявлено, что излишних улучшений нет, конструктивных и других элементов, требующих замены не выявлено. Функциональное устаревание для объекта оценки, не выявлено, и равно нулю.

#### Внешнее устаревание

**Внешнее (или экономическое) устаревание или устаревание внешнего воздействия** - это снижение стоимости объекта, которое вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшения финансовых и законодательных условий и т.д., также уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Данный вид устаревания можно назвать старением окружения. Внешнее устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. Данный вид устаревания присущ только недвижимости в силу фиксированного ее местоположения. При анализе местоположения и окружающей среды, учитывалась правительственная политика, экономические факторы, занятость, транспорт, налоги и т.п.

Внешнее устаревание, может быть вызвано конкуренцией на местном рынке недвижимости, например, в связи с тем, что предложение аналогичной недвижимости существенно превышает спрос на него. Внешнее устаревание также измеряется потерей от недосбора арендной платы.

Признаки внешнего устаревания недвижимости:

- Отсутствует новое строительство улучшений – признак отсутствует;
- Незрелый рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости – признак отсутствует;
- Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, незрелый рынок купли – продажи объектов недвижимости – признак отсутствует;

Оценщик не установил признаков внешнего устаревания для объекта оценки, поэтому в данном Отчёте величина внешнего устаревания принята в размере 0%.

#### Накопленный износ

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$K_{изн} = \left(1 - \frac{I_{физ}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{I_{функц}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{I_{внеш}}{100}\right)$$

где:  $K_{изн}$  – накопленный износ;

$I_{физ}$  – физический износ;

$I_{функц}$  – функциональное устаревание;

$I_{вн}$  – внешнее устаревание.

Таким образом, рыночная стоимость, помещений определённая с применением методов сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

**5 742 000 (Пять миллионов семьсот сорок две тысячи) 00 рублей – помещение столярного цеха**  
**8 295 000 (Восемь миллионов двести девяносто пять тысяч) 00 рублей – помещение бетонного цеха**

## **5.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на его сравнении с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж. Данный метод применен только для объектов оценки – помещения центрального склада, помещения АБК и помещения мастерской.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с



оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже помещений и зданий в г. Ярцево по объявлениям из открытых источников представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Описание объектов-аналогов

№	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	текущая	Смоленская область, Ярцево	148	1 471 500	9 976	Помещение с двумя отдельными входами в здании 1987 г/постройки продается вместе с земельным участком 474 кв.м. (в собственности), расположено в одном здании с отделением почтовой связи. Коммуникации: электроснабжение, отопление. Стены - кирпич. Продажа от собственника, документация в наличии. Возможна продажа в рассрочку.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-155751803">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-155751803</a>
2	текущая	Смоленская область, Ярцево	1 393	14 523 000	10 424	Отдельностоящее 2-ух этажное здание площадью 1393,200кв.м	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-183681164">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-183681164</a>
3	текущая	Смоленская область, Ярцево	194	2 033 000	10 485	Придается Административно-бытовое здание площадью 193,9 кв.м.	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/157030699/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/157030699/</a>
4	текущая	Смоленская область, Ярцево	540	15 000 000	27 778	Площадь всей земли 5740м2.Двухэтажное здание-540м2.Мастерские,боксы,склады-460м2.Адресс-город Ярцево улица Кузнецова 3.Первая линия оживлённой трассы Москва-Минск.Продаю или сдаю в аренду.Все объекты находятся в моей собственности	<a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3102549/">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3102549/</a>
5	текущая	Смоленская область, Ярцево	114	1 700 000	14 912	Здание площадью 114 кв.м., 1-этажное, подвальное помещение 114 кв .м. Расположено по адресу : г. Ярцево,ул. Ольховская д. 7а, на земельном участке 500 кв.м.,находящемся в собственности. Договор с собственником без посредников.	<a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2251783/">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2251783/</a>
6	текущая	Смоленская область, Ярцево	350	3 500 000	10 000	помещение 350 кв.м(возможна достройка еще 300 кв.м) на участке в 737 кв.м рядом еще около 10 соток в аренде оформлено, огорожен, очень удобное расположение, подъезд(асфальт)вода, канализация, электричество, газ идет 30 метров. подойдет под базу стройматер(рядом магазин ремонт дома, сеть),склад, автосервис и под многое еще.Документы в порядке,ограничений нет. Либо ишу инвестора с равными долями	<a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2317701/">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2317701/</a>
7	текущая	Смоленская область, Ярцево	1 200	7 600 000	6 333	2-х этажное здание, новое. Высота потолка 4.5 м а первом этаже, 3.1 на втором. Здание введено в эксплуатацию. Все коммуникации подведены! Есть парковка,место для	<a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost</a>

						<p>выгрузки и загрузки товара. Удобное место расположения. Любая форма оплаты. Можно под производство. Возможен обмен или аренда !</p> <p>Читать далее: <a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3067307/">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3067307/</a></p>	<p><a href="http://t/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3067307/">t/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/3067307/</a></p>
	<b>Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.</b>		12 844				
	<b>Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.</b>		7 040				
	<b>Коэффициент вариации, %</b>		55%				
	<b>Пороговое значение, %</b>		<30				
	<b>Вывод</b>		Выборка неоднородна	Неоднородность выборки объясняется небольшим количеством аналогов и разбросом цен предложений.			

### **Выбор единиц сравнения**

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м<sup>2</sup>), либо экономическая.

Единицы сравнения объекта:

- цена за 1 м<sup>2</sup>;
- цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м<sup>3</sup>.

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв.м. общей площади.

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам**

Корректировки по объекту вносились экспертным путем, в основе которых мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор);
2. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.
3. Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.
4. Рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
5. Использование объекта оценки (офисное помещение, торговое помещение, складское помещение, производственное помещение). Наиболее высокая цена предложения у помещений, используемых под торговые площади.
6. Местоположение. Тенденции рынка выявили следующую закономерность: цена предложения объектов, расположенных ближе к промышленным зонам, к районам средней удаленности ниже, чем цена предложения объектов, приближенных к центральной части города.
7. Площадь. Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующую закономерность: чем больше площадь объекта оценки, тем ниже стоимость 1 кв.м.
8. Транспортная доступность. Характеризует возможность для владельцев объекта и их посетителей добраться до объекта, складывается из удобства подъезда, расстояния от остановки общественного транспорта, удобства входа, качества парковки.
9. Наличие административной инфраструктуры. Характеризует обеспеченность объекта необходимой для нормальной жизнедеятельности владельцев или арендаторов инфраструктурой (телефонная связь, охрана, общепит, банковские и офисные услуги, бытовой сервис).
10. Состояние. Установлено, что чем лучше состояние объекта оценки, тем выше его стоимость.

Для объекта оценки были введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения. Последовательно: передаваемые права собственности; условия финансирования; условия продажи; рыночные условия (корректировка на дату продажи). На независимой основе: местоположение, физические характеристики; экономические характеристики, использование объекта и др.

### **Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам**

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины,

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n)$$

Где,  $x_{cp}$  – средняя взвешенная;

$x_1, x_2, \dots, x_n$  – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет весового коэффициента был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

Где:

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>A</sub> – сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога;

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 28. Расчет стоимости объекта оценки – помещения центрального склада**

№	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена сделки/предложения	руб.	-	1 471 500	14 523 000	2 033 000
2	Площадь общая	кв.м.	528,6	147,5	1393,2	193,9
Выбор единиц сравнения						
3	Цена за 1 кв.м.	руб./1кв.м.		9 976	10 424	10 485
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам						
4	Приведение цены предложения к цене продажи			предложение	предложение	предложение
5	<b>Корректировка</b>	%		<b>-18</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>
6	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
7	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Наличие обременения		Нет	Нет	Нет	Нет
10	Корректировка			0	0	0
11	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
12	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
13	Корректировка	%		0	0	0
14	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
15	Дата сделки			Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
16	Корректировка	%		0	0	0
17	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
19	Корректировка	%		0	0	0
20	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
22	Тип и назначение объекта		Помещение центрального цеха	Помещение с двумя отдельными входами в здании	Отдельностоящее 2-ух этажное здание	Придается Административно-бытовое здание.
23	Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%

24	Местоположение		смоленская область, г.Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево
25	Степень ликвидности местоположения		Средняя	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо
26	Корректировка	%		0	0	0
27	Транспортная доступность, подъезд		н/д	н/д	н/д	н/д
28	Корректировка	%		0	0	0
29	Общая площадь	кв.м.	528,6	147,5	1393,2	193,9
30	Корректировка	%		-11,0%	3,0%	-11,0%
31	Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
32	Корректировка	%		0	0	0
33	Наличие инженерных коммуникаций		Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены
34	Корректировка	%		0	0	0
35	Валовая корректировка по независимым элементам	%		22	9	22
36	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		<b>6 299</b>	<b>7 779</b>	<b>6 620</b>
Расчет весовых коэффициентов, определение средневзвешенной рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж						
37	Общая валовая коррекция	%		36	26	36
38	Весовой коэффициент	коэфф		0,3636	0,2727	0,3636
39	Средневзвешенная стоимость	руб./1кв.м.	<b>6 899</b>			
40	Рыночная стоимость	руб.	<b>3 647 000</b>			

**Таблица 29. Расчет стоимости объекта оценки – помещения цеха мастерской**

№	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена сделки/предложения	руб.	-	1 471 500	14 523 000	2 033 000
2	Площадь общая	кв.м.	1177,5	147,5	1393,2	193,9
Выбор единиц сравнения						
3	Цена за 1 кв.м.	руб./1кв.м.		9 976	10 424	10 485
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам						
4	Приведение цены предложения к цене продажи			предложение	предложение	предложение
5	<b>Корректировка</b>	%		<b>-18</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>
6	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
7	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Наличие обременения		Нет	Нет	Нет	Нет
10	Корректировка			0	0	0
11	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
12	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
13	Корректировка	%		0	0	0
14	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
15	Дата сделки			Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
16	Корректировка	%		0	0	0
17	Скорректированная	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598

	цена					
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
19	Корректировка	%		0	0	0
20	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 181	8 548	8 598
22	Тип и назначение объекта		Помещение центрального цеха	Помещение с двумя отдельными входами в здании	Отдельностоящее 2-ух этажное здание	Придается Административно-бытовое здание.
23	Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%
24	Местоположение		смоленская область, г.Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево
25	Степень ликвидности местоположения		Средняя	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо
26	Корректировка	%		0	0	0
27	Транспортная доступность, подъезд		н/д	н/д	н/д	н/д
28	Корректировка	%		0	0	0
29	Общая площадь	кв.м.	1177,5	147,5	1393,2	193,9
30	Корректировка	%		-8,0%	0,0%	-8,0%
31	Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
32	Корректировка	%		0	0	0
33	Наличие инженерных коммуникаций		Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены
34	Корректировка	%		0	0	0
35	Валовая корректировка по независимым элементам	%		19	12	19
36	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		<b>6 545</b>	<b>7 522</b>	<b>6 878</b>
Расчет весовых коэффициентов, определение средневзвешенной рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж						
37	Общая валовая коррекция	%		34	28	34
38	Весовой коэффициент	коэфф		0,2857	0,4286	0,2857
39	Средневзвешенная стоимость	руб./1кв.м.	<b>7 059</b>			
40	Рыночная стоимость	руб.	<b>8 312 000</b>			

**Таблица 30. Расчет стоимости объекта оценки – помещения АБК**

№	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена сделки/предложения	руб.	-	14 523 000	2 033 000	3 500 000
2	Площадь общая	кв.м.	810,7	1393,2	193,9	350,0
Выбор единиц сравнения						
3	Цена за 1 кв.м.	руб./1кв.м.		10 424	10 485	10 000
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам						
4	Приведение цены предложения к цене продажи			предложение	предложение	предложение
5	<b>Корректировка</b>	%		<b>-17</b>	<b>-17</b>	<b>-17</b>
6	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 652	8 702	8 300
7	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Наличие обременения		Нет	Нет	Нет	Нет
10	Корректировка			0	0	0
11	Скорректированная	руб./1кв.м.		8 652	8 702	8 300

	цена					
12	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
13	Корректировка	%		0	0	0
14	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 652	8 702	8 300
15	Дата сделки			Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
16	Корректировка	%		0	0	0
17	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 652	8 702	8 300
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
19	Корректировка	%		0	0	0
20	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		8 652	8 702	8 300
22	Тип и назначение объекта		Помещение АБК	Отдельностоящее 2-ух этажное здание	Административно-бытовое здание	помещение
23	Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	0,0%
24	Местоположение		смоленская область, г.Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево
25	Степень ликвидности местоположения		Средняя	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо
26	Корректировка	%		0	0	0
27	Транспортная доступность, подъезд		н/д	н/д	н/д	н/д
28	Корректировка	%		0	0	0
29	Общая площадь	кв.м.	810,7	1393,2	193,9	350,0
30	Корректировка	%		4,0%	-18,0%	-10,0%
31	Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
32	Корректировка	%		0	0	0
33	Наличие инженерных коммуникаций		Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены
34	Корректировка	%		0	0	0
35	Валовая корректировка по независимым элементам	%		6	26	10
36	Скорректированная цена	руб./1кв.м.		<b>8 133</b>	<b>6 265</b>	<b>7 470</b>
Расчет весовых коэффициентов, определение средневзвешенной рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж						
37	Общая валовая коррекция	%		22	39	25
38	Весовой коэффициент	коэфф		0,2308	0,3077	0,4615
39	Средневзвешенная стоимость	руб./1кв.м.	<b>7 315</b>			
40	Рыночная стоимость	руб.	<b>5 930 000</b>			

### Обоснование корректировок

#### Корректировка на приведение цены предложения к цене продажи

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I и Том II. (под ред. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г.). В качестве величины поправки на торг использовалось значение «-18%» для производственных помещений, «-17%» для административно помещения.

#### Передаваемые права

Поправка учитывает характер передаваемых прав при осуществлении сделки. Корректировка не требуется, объекты сопоставимы.

#### Корректировка на условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
2. получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;



3. финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка не требуется.

#### Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия сделки предполагает указание информации о том является ли данная продажа чистой, либо альтернативной. Альтернативная – означает необходимость поиска иного варианта, взамен того, который продается. Чистая продажа – покупатель не связан ожиданием подбора иного варианта, взамен продаваемого. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на тип

Данная корректировка акцентирует внимание на типе объекта, является ли объекта встроенным помещением или отдельно стоящим зданием. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I и Том II. (под ред. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г.). В качестве величины поправки на тип использовалось значение «-12%» для производственных помещений, «-10%» для административно помещения.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

#### Корректировка на местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Корректировка не требуется, объекты сопоставимы

#### Корректировка на транспортную доступность (выход на красную линию)

Корректировка показывает разницу цен в отношении объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию. Введение поправки не требуется.

#### Корректировка на общую площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. При оценке комнаты учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Размер корректировки на общую площадь определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I и Том II. (под ред. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г.).

### Матрица коэффициентов

т1, ч.1, стр. 156, Таблица 42

цены		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена								
		аналог								
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
		1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	
		100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
		250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
		500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
		750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
		1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
		1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
		>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

### Корректировка по инженерной инфраструктуре объекта

Корректировка учитывает различия в степени развитости инфраструктуры местонахождения объекта оценки и аналогов. В результате проведенного осмотра, а также учитывая представленную информацию Заказчиком, было установлено, что инженерные коммуникации подведены и установлены у объекта оценки. В тексте объявлений к аналогам так же указано, что инженерные коммуникации подведены. Корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость, помещений определённая с применением методов сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

*3 647 000 (Три миллиона шестьсот сорок семь тысяч) 00 рублей – помещение центрального склада*  
*8 312 000 (Восемь миллионов триста двенадцать тысяч) 00 рублей – помещение мастерской*  
*5 930 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать тысяч) 00 рублей – помещение АБК*

Полученные выше стоимости указаны с НДС, необходимо очистить данную стоимость от НДС:

*3 323 000 (Три миллиона триста двадцать три тысячи) 00 рублей – помещение центрального склада*  
*7 562 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи) 00 рублей – помещение мастерской*  
*5 382 000 (Пять миллионов триста восемьдесят две тысячи) 00 рублей – помещение АБК*

### 5.3. Доходный подход

Следует понимать, что доходный подход уместно применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект способен приносить, а также связанные с Объектом расходы.

Учитывая в целом перспективы сдачи подобных оцениваемым объектам в аренду, прогнозирование показателей заполняемости (сезонность рынка) малоуказательно и может привести к крайне неточным итоговым результатам, даже незначительное изменение данного показателя существенно влияет на итоговую стоимость. Это обусловлено трудностью прогнозирования цен и существенным влиянием уровня менеджмента на успешность реализации проекта в условиях рынка предложения услуг. Стоит отметить, что показатели по операционным расходам также носят субъективный характер и в условиях отсутствия ретроспективы и закрытости информации по данному параметру, влияют на точность результата оценки. В довершение вышесказанному, такой показатель как доходность подобных объектов не исследуется в аналитике рынка данного Объекта в таком же масштабе, поэтому также носит неопределенный характер.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании гл. V п. 24 ФСО №1 (Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке.

### 5.4. Расчет стоимости прав на земельный участок

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р), в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО 1-3.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности» утверждёнными Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001 г, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения;

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;

**Доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Для оценки прав на земельный участок применяются общепринятые подходы краткое описание которых приведено ниже.

**Метод сравнения продаж.** Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод выделения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод распределения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

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

Проведя анализ объекта, учитывая объем предоставленной информации, а также информацию, которую можно будет получить в процессе выполнения работ, Оценщик принял решение о возможном применении метода остатка для оценки земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Для расчета стоимости прав на земельный участок используется следующая последовательность действий:

- Рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения улучшений;
- рассчитывается чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (ЧОД ЕОН) за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы, как разница потенциально возможного дохода (ПВД) и операционных расходов (постоянных и переменных);
- Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОДул.), приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- рассчитывается величина земельной ренты (ЧОДз.у.) как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- рассчитывается рыночная стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом остатка сведен в таблицу.

#### **Выбор объектов-аналогов**

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

**Таблица 31. Описание объектов-аналогов**

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Под строительство завода по производству сортового проката из специальных сталей	Текущая	Смоленская область, Ярцево	26,5749	95 000 000	357	-	<a href="https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_26_ga_promnaznacheniya_925729417">https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_26_ga_promnaznacheniya_925729417</a>
2	Продаётся земельный участок промышленного назначения под любой вид деятельности.	Текущая	Смоленская область, Ярцево	1,0000	1 550 000	155	участок голый, коммуникации вдоль и по участку, участок в собственности, документы готовы.	<a href="https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_887866085">https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_887866085</a>
3	Продам земельный участок, разрешенное использование: для гаражного строительства	Текущая	Смоленская область, Ярцево	0,0350	200 000	571	-	<a href="https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_3.5_sot_promnaznacheniya_1149932706">https://www.avito.ru/ya-rtsevo/zemelnye-uchastki/uchastok_3.5_sot_promnaznacheniya_1149932706</a>
4	Вид использования - строительство административного здания (есть проект).	Текущая	Смоленская область, Ярцево	0,0600	400 000	667	3 линия. Территория расчищена. Завезен песок 200 кубометров. Электричество уже на участке.	<a href="http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2821624/">http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2821624/</a>
5	Продам под коммерческое строительство	Текущая	Смоленская область, Ярцево	0,1500	1 500 000	1 000	газ+вода рядом	<a href="https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya-ploschadyu_15_sotok-smolenskaya-oblast-yarcevskiy-rayon-yarcevo_6798873105/">https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya-ploschadyu_15_sotok-smolenskaya-oblast-yarcevskiy-rayon-yarcevo_6798873105/</a>
<b>Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.</b>						550		
<b>Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.</b>						320		
<b>Коэффициент вариации, %</b>						58%		
<b>Пороговое значение, %</b>						<30		
<b>Вывод</b>						Выборка неоднородна		

Коэффициент вариации составил  $K = 58\%$ . Данные выборки неоднородны. Так как на рынке ограниченное число предложений с большим разбросом цен, то принято в расчетах использовать приведенные выше данные.

#### **Выбор единиц сравнения**

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м<sup>2</sup>), либо экономическая.

Единицы сравнения объекта:

- цена за 1 м<sup>2</sup>;
- цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м<sup>3</sup>.

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв.м. общей площади.

#### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам**

Корректировки по объекту вносились экспертным путем, в основе которых мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

11. Передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор);

12. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокую цену за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

13. Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

14. Рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

15. Использование объекта оценки (офисное помещение, торговое помещение, складское помещение, производственное помещение). Наиболее высокая цена предложения у помещений, использующихся под торговые площади.

16. Местоположение. Тенденции рынка выявили следующую закономерность: цена предложения объектов, расположенных ближе к промышленным зонам, к районам средней удаленности ниже, чем цена предложения объектов, приближенных к центральной части города.

17. Площадь. Тенденции рынка коммерческой недвижимости выявили следующую закономерность: чем больше площадь объекта оценки, тем ниже стоимость 1 кв.м.

18. Транспортная доступность. Характеризует возможность для владельцев объекта и их посетителей добраться до объекта, складывается из удобства подъезда, расстояния от остановки общественного транспорта, удобства входа, качества парковки.

19. Наличие административной инфраструктуры. Характеризует обеспеченность объекта необходимой для нормальной жизнедеятельности владельцев или арендаторов инфраструктурой (телефонная связь, охрана, общепит, банковские и офисные услуги, бытовой сервис).

20. Состояние. Установлено, что чем лучше состояние объекта оценки, тем выше его стоимость.

Для объекта оценки были введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения. Последовательно: передаваемые права собственности; условия финансирования; условия продажи; рыночные условия (корректировка на дату продажи). На независимой основе: местоположение, физические характеристики; экономические характеристики, использование объекта и др.

#### **Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам**

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины,

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n)$$

Где,  $x_{cp}$  – средняя взвешенная;

$x_1, x_2, \dots, x_n$  – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

$k$  – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет весового коэффициента был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где:

$k$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога;

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 32. Расчет стоимости прав на земельный участок**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена сделки/предложения	руб.	-	95 000 000	200 000	400 000
2	Площадь общая	кв.м.	26 736	265749	350	600
Выбор единиц сравнения						
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		357	571	667
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам						
4	Приведение цены предложения к цене продажи			предложение	предложение	предложение
5	<b>Корректировка</b>	%		<b>-25</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.		268	429	500
7	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Наличие обременения		Нет	Нет	Нет	Нет
10	Корректировка			0	0	0
11	Скорректированная цена	руб./кв.м.		268	429	500
12	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
13	Корректировка	%		0	0	0
14	Скорректированная	руб./кв.		268	429	500

	ая цена	м.				
15	Дата сделки			Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
16	Корректировка	%		0	0	0
17	Скорректированная цена	руб./1кв. м.		268	429	500
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
19	Корректировка	%		0	0	0
20	Скорректированная цена	руб./1кв. м.		268	429	500
22	Разрешенное использование		Под объекты базы, в том числе:помещение центрального склада,помещение цеха мастерской, помещение АБК, столярный цех,бетонный цех	Под строительство о завода по производству сортового проката из специальных сталей.265749 кв.м	Продам земельный участок,разрешенное использование:для гаражного строительства,общая площадь 350 кв.м.	Продам участок.3 линия.Вид использования - строительство административного здания (есть проект).Территория расчищена. Завезен песок 200 кубометров.Электричество уже на участке. Назначение земли промышленное использование
23	Корректировка	%		0	0	0
24	Местоположение		смоленская область, г.Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево	Смоленская область, Ярцево
25	Степень ликвидности местоположения		Средняя	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо	Средняя, сопоставимо
26	Корректировка	%		0	0	0
27	Транспортная доступность, подъезд		н/д	н/д	н/д	н/д
28	Корректировка	%		0	0	0
29	Общая площадь	кв.м.	26 736	265749	350	600
30	Корректировка	%		10,00	-12,00	-12,00
31	Физические характеристики участка		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
32	Корректировка	%		0	0	0
33	Инженерная инфраструктура участка, коммуникации		Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены	Инженерные коммуникации подведены
34	Корректировка	%		0	0	0
35	Валовая корректировка по независимым элементам	%		10,00	-12,00	-12,00
36	Скорректированная цена	руб./1кв. м.		<b>295</b>	<b>377</b>	<b>440</b>
Расчет весовых коэффициентов, определение средневзвешенной рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж						
37	Общая валовая коррекция	%		7,00	-25,00	-25,00
38	Весовой коэффициент	коэфф		0,33	0,33	0,33
39	Средневзвешенная стоимость	руб./1кв. м.	<b>371</b>			
40	Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб.	<b>9 919 000</b>			



## **Обоснование корректировок**

### **Корректировка на приведение цены предложения к цене продажи**

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки на торг определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III. Земельные участки» (под ред. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. – стр. 292, табл. №79). В качестве величины поправки на торг использовалось значение «-25%».

### **Передаваемые права**

Поправка учитывает характер передаваемых прав при осуществлении сделки. Корректировка не требуется, объекты сопоставимы.

### **Корректировка на условия финансирования**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
2. получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
3. финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка не требуется.

Корректировка не требуется.

### **Корректировка на условия продажи**

Корректировка на условия сделки предполагает указание информации о том является ли данная продажа чистой, либо альтернативной. Альтернативная – означает необходимость поиска иного варианта, взамен того, который продается. Чистая продажа – покупатель не связан ожиданием подбора иного варианта, взамен продаваемого. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на местоположение**

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Корректировка не требуется, объекты сопоставимы

### **Корректировка на транспортную доступность (выход на красную линию)**

Корректировка показывает разницу цен в отношении объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию. Введение поправки не требуется.

### **Корректировка на общую площадь**

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. При оценке комнаты учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Размер корректировки на общую площадь определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III. Земельные участки» (под ред. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2016 г. – стр. 176, табл. №52). В качестве величины поправки на торг использовались значения для земельных участков под индустриальную застройку

Таблица 52

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

### **Корректировка на физические характеристики участка**

Корректировка учитывает различия в развитости и степени освоенности объекта. Корректировка не требуется.

### **Корректировка по инженерной инфраструктуре объекта**

Корректировка учитывает различия в степени развитости инфраструктуры местонахождения объекта оценки и аналогов. В результате проведенного осмотра, а также учитывая представленную информацию Заказчиком, было установлено, что инженерные коммуникации подведены и установлены у



объекта оценки. В тексте объявлений к аналогам так же указано, что инженерные коммуникации подведены. Корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость, земельных участков определённая с применением методов затратного подхода на дату оценки, составляет:

*9 919 000 (Девять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) 00 рублей*

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля затратного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки земельного участка, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки:

Согласование результатов оценки приведено в нижеследующей таблице.

**Таблица 29. Согласование результатов оценки различными подходами**

№ п.п.	Наименование	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Рыночная стоимость, округленно
1	Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011	Не применялся	0,00	9 919 000	1,00	Не применялся	9 919 000
2	Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449	Не применялся	1,00	3 323 000	1,00	Не применялся	3 323 000
3	Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447	Не применялся	1,00	7 562 000	1,00	Не применялся	7 562 000
4	Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448	Не применялся	0,00	5 382 000	1,00	Не применялся	5 382 000
5	Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315	5 742 000	1,00	Не применялся	1,00	Не применялся	5 742 000
6	Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316	8 295 000	1,00	Не применялся	1,00	Не применялся	8 295 000

**Таблица 30. Итоговая стоимость объектов оценки**

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, округленно
1	Земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011	9 919 000
2	Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449	3 323 000
3	Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447	7 562 000
4	Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448	5 382 000
5	Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315	5 742 000
6	Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316	8 295 000

## Заключение об итоговой рыночной стоимости

По результатам анализа предложений, продаж и необходимых расчетов, с учетом фактического технического состояния, комплектности и дополнительной оснащенности объектов, сделанных допущений, ограничивающих условий, естественного износа и срока эксплуатации было определено, что рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, по состоянию на дату оценки по расчетам Оценщика, округленно, составляет:

### Рыночная стоимость, без учета НДС:

Помещение центрального склада, кадастровый номер 67:25:0010612:449  
**3 323 000 (Три миллиона триста двадцать три тысячи) рублей**

Помещение цеха мастерской, кадастровый номер 67:25:0010612:447  
**7 562 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей**

Помещение АБК, кадастровый номер 67:25:0010612:448  
**5 382 000 (Пять миллионов триста восемьдесят две тысячи) рублей**

Помещение столярного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:315  
**5 742 000 (Пять миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей**

Помещение бетонного цеха, кадастровый номер 67:25:0010612:316  
**8 295 000 (Восемь миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей**

**В том числе земельный участок, кадастровый номер 67:25:0010612:0011  
9 919 000 (Девять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) рублей**

Оценщик ООО «Аргумент»



Кулаковская А.Е.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анализ практики оценки недвижимости. А.В. Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер. М.: Международная академия экономики и консалтинга, 2004.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер 2000.
3. «Вопросы оценки» №3, 2002г. М.Захарова, О.Юманова, Е.Романенко. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.
4. «Вопросы оценки» №3, 2002г. М.Б.Мжельский, О.А.Ахметов. «Один из подходов к определению ликвидационной стоимости».
5. Гражданский кодекс РФ. Части 1,2. Официальный текст. – М., 1996
6. Индексы цен в строительстве
7. Международные стандарты оценки. Книга 1,2.-ОАО «Типография НОВОСТИ», 2000г.
8. Международные стандарты оценки МСО1-МСО4, принятые Международным комитетом по стандартам оценки имущества.
9. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. Методические рекомендации. Издание официальное. г.Москва 2003г.
10. «Оценка недвижимости», Генри С.Харрисон учебное пособие, Российское общество оценщиков, 1994г.;
11. «Оценка недвижимости», Грязнова А.Г., Федотова М.А. учебное пособие, М., «Финансы и статистика», 2002г.;
12. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией В.В. Григорьева, М., «ИНФРА-М», 1997г.;
13. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков предназначенный для оценки стоимости имущества в полном соответствии с принятыми документами включает: Международные стандарты оценки (МСО) – 2003г. и проект 2005г; Европейские стандарты оценки (ЕСО) – 2003г. и последующие публикации;Международными стандартами финансовой отчетности 2004г. (МСФО - МСБУ).
14. Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек» от 11.05.1983г.;
15. Распоряжение Минимущества РФ №1102-р от 10.04.2003г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»;
16. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
17. Федеральный стандарт оценки N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007г. №256;
18. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007г. №255;
19. Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20 июля 2007 г. № 254;
20. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).
21. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997
22. Толковый словарь оценщика. /Под ред. А.Г. Грязновой. –М.: РОО, 1996г.
23. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – М., 1998
24. Экономика недвижимости. Под ред. В.И.Ресина. – М.: Дело. 1999г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ**

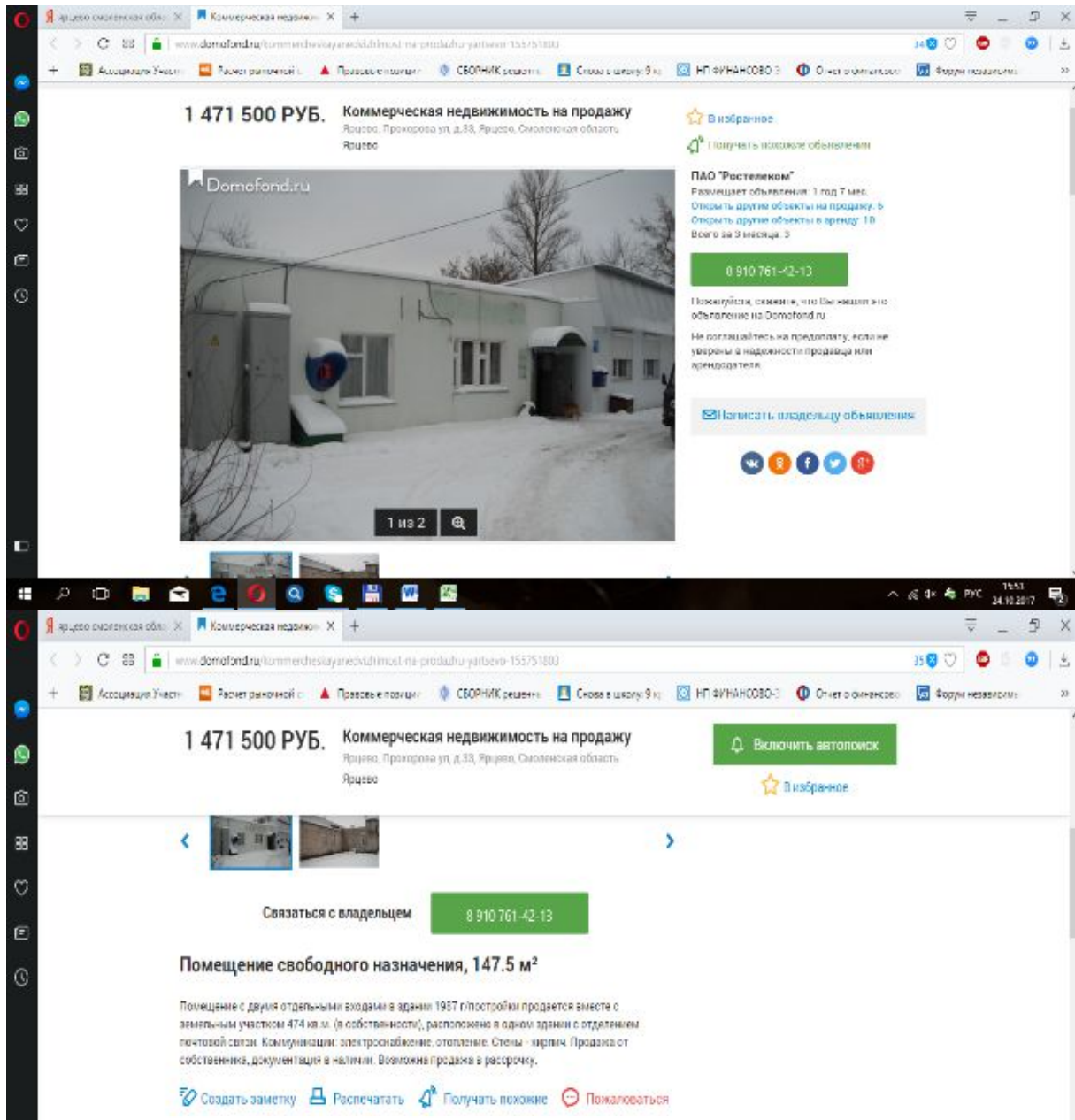




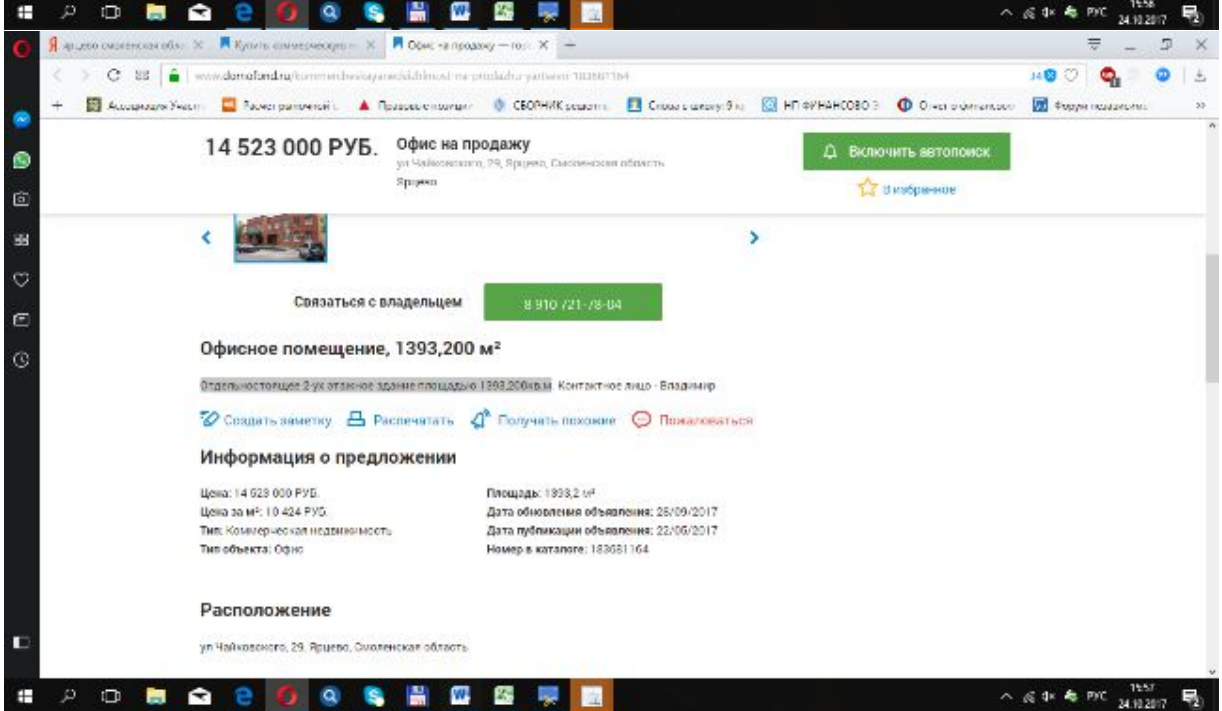
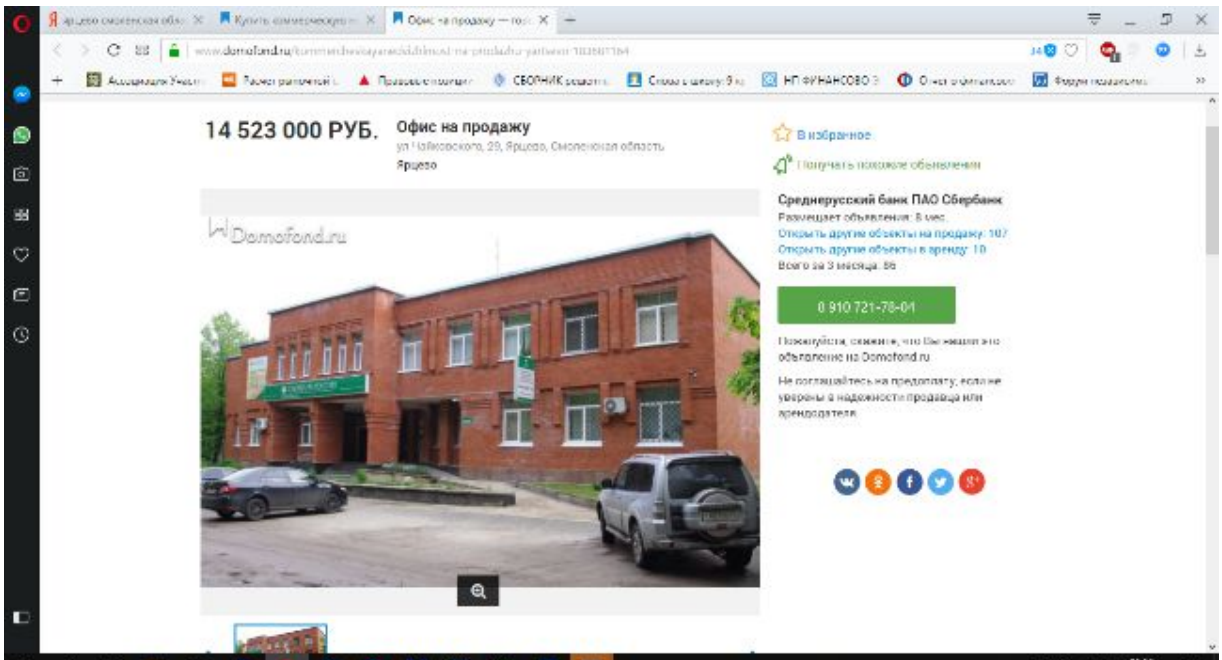




### ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

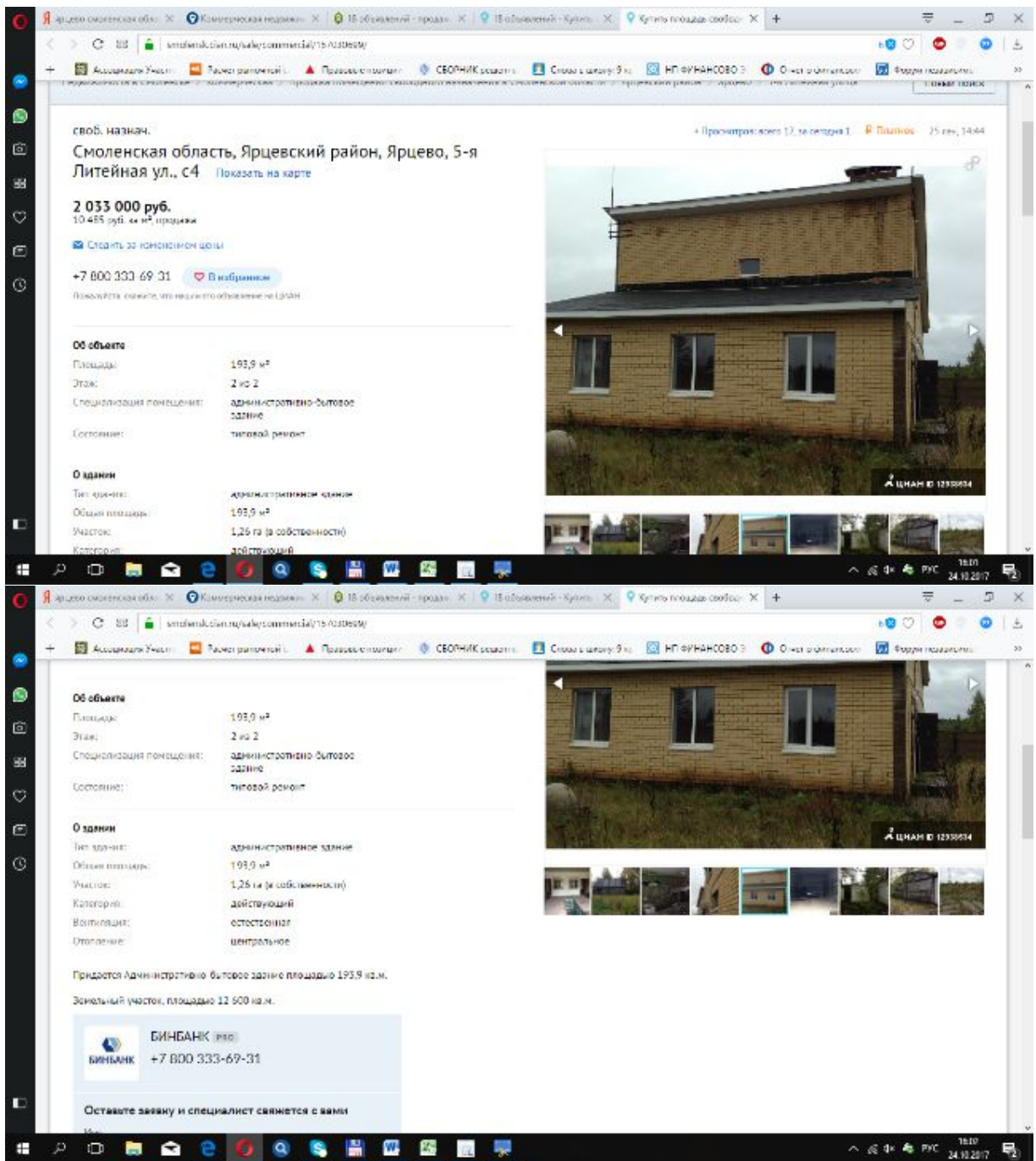


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-155751803>

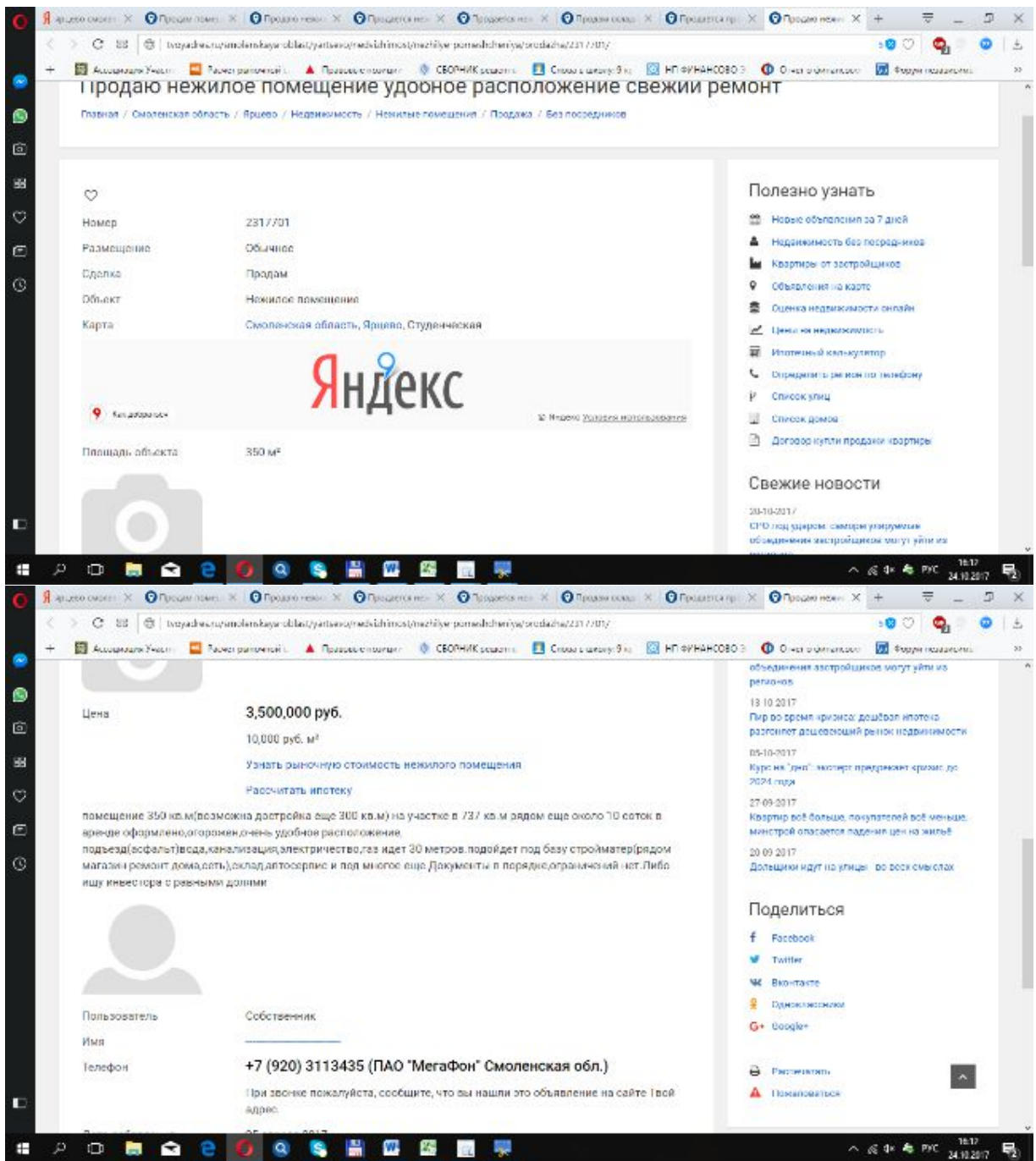


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-183681164>

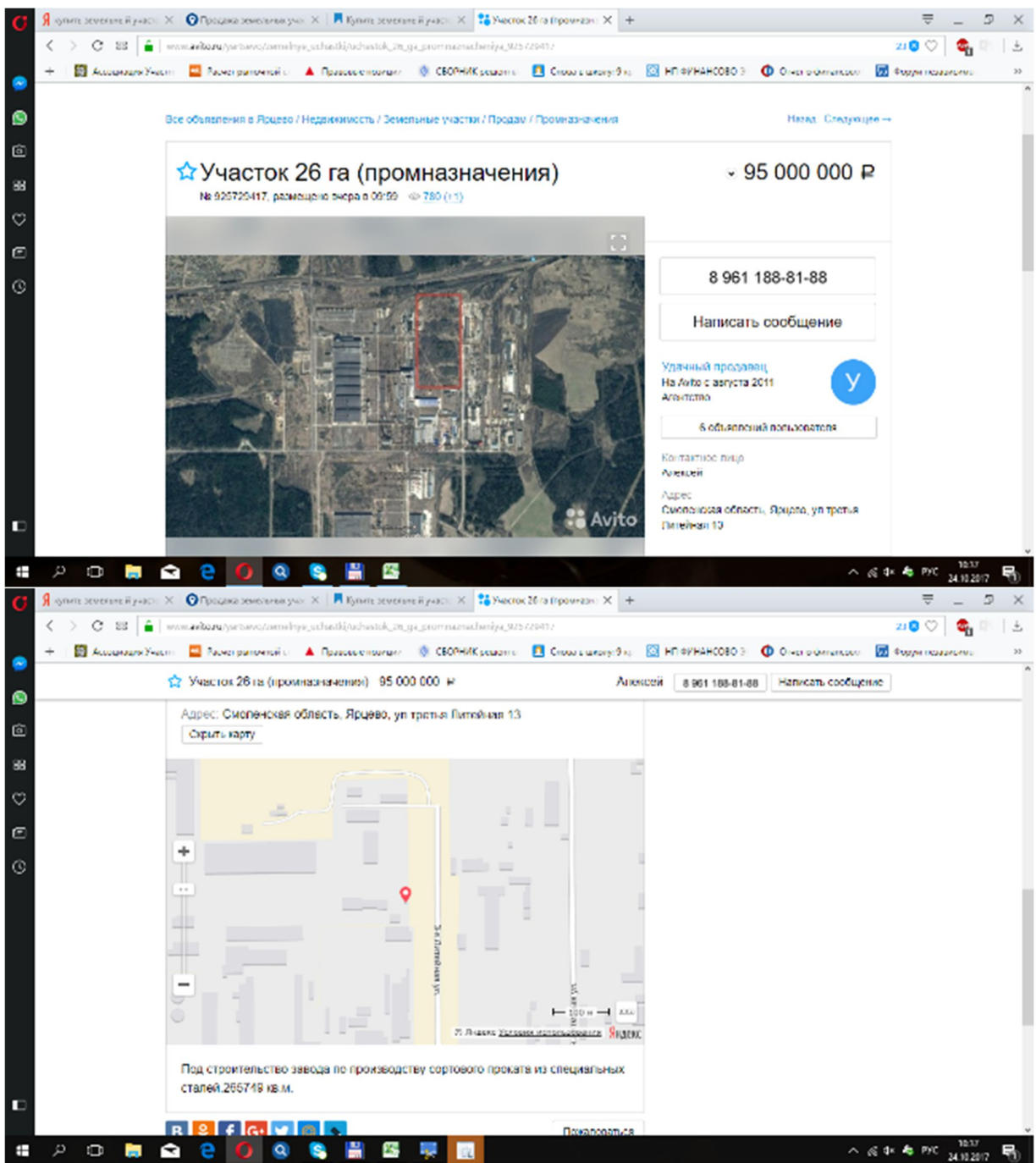




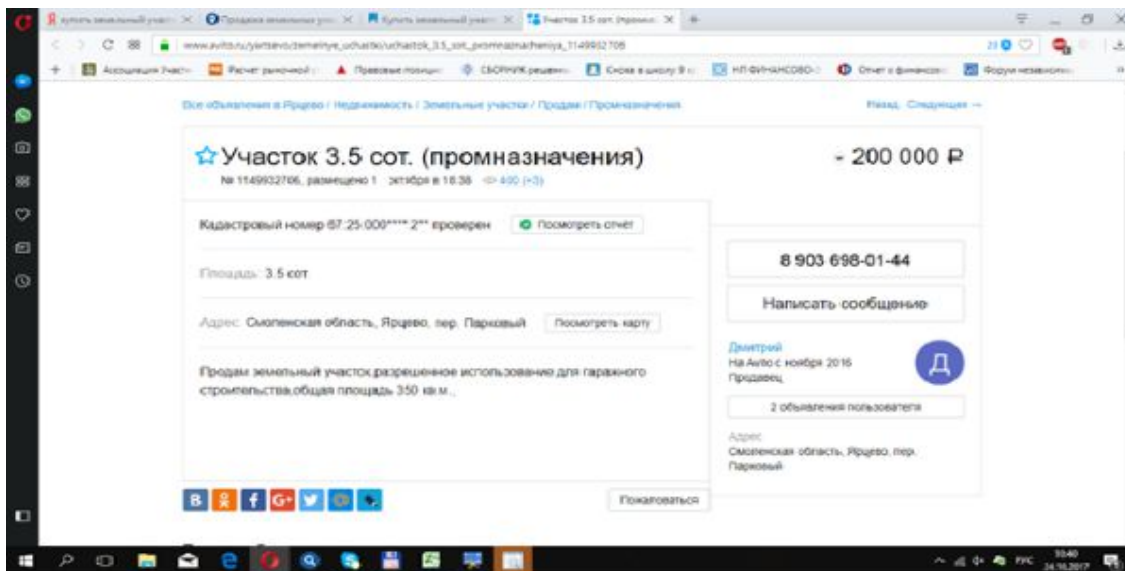
<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/157030699/>



<http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2317701/>



[https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_26\\_ga\\_promnaznacheniya\\_925729417](https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_promnaznacheniya_925729417)



[https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1149932706](https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot_promnaznacheniya_1149932706)



Продать земельный участок

№ 2821624

Размещение: Обычное

Сделка: Продам

Объект: Земельный участок

Карта: Смоленская область, Ярцево, Онгузиновск

Площадь земельного участка: 6 сот.

Цена: 400,000 руб.  
56,667 руб. сот.

Продать земельный участок. Вид использования - строительство административного здания (есть проект). Территория расчищена. Залесен лесок 200 кубометров. Электричество уже на участке. Назначение земли - промышленное использование.

Пользователь: Собственник  
Имя: Тимофей  
Телефон: +7 (910) 7118464 (ПАО "Мобильные ТелеСистемы" Смоленская обл.)  
Дата добавления: 04 июля 2017  
Дата обновления: -

Полезно узнать

- Новые объявления за 7 дней
- Популярности (их просмотрели)
- Квартиры от застройщиков
- Объекты на карте
- Система подсказки онлайн
- Цены на недвижимость
- Ипотечный калькулятор
- Свернуть регион по телефону
- Список улиц
- Список домов
- Договор купли-продажи квартиры

Свежие новости

- 20-10-2017: СРО под угрозой: самостроительные объединения застройщиков могут уйти из регионов
- 13-10-2017: Пир во время кризиса: дешевая ипотека разогнет дешевый рынок недвижимости
- 05-10-2017: Курс на "дно": экспорт предсказывает кризис до 2024 года
- 21-09-2017: Квартиры все больше, покупателей все меньше, застройщик опасается падения цен на жилье
- 20-09-2017: Продажи идут не хуже - но пока сомнительно

Поделиться

- Facebook
- Twitter
- ВКонтакте
- Одноклассники
- Google+
- Распечатать
- Пожаловаться

<http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/yartsevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2821624/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА**



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Министрство юстиции Российской Федерации  
 Управление Федеральной регистрационной службы  
 по Смоленской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 9 октября 2006 г.

Документ-основание: Договор купли-продажи № 9 от 23.03.2006г., заключенный в г. Яресько Смоленской области

Субъект(ы) субъект(ов) права:

ФНО, дата рождения, факт. место нахождения, ИНН юр. лица	Документ, удостоверяющий субъект права (№, дата регистрации, место выдачи)	Юр. адрес, адрес проживания или фактического местонахождения
Общество с ограниченной ответственностью "ГРСМА.ПЬИВ", ИНН 7710001464	Свидетельство № 0077480209, выдано Минрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 30.08.2005г.	г. Москва, Дегунин пер., дом 3, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Недвижимое имущество  
 по адресу Смоленская область, г. Яресько, ул. М. Горького, дом 77  
 общая площадь: 1177,8 кв. м., этаж: 1, инвентарный номер на техническом плане: № 29 кв № 02, с № 05 кв № 08

Кадастровый или условный номер: 67:09:005:2002:22:0513

Существующие ограничения (обременения) права: по залогу и ипотеке

внес в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 9 октября 2006 г., датами ввода в эксплуатацию № 67-07-005/2006-418

Государственный регистратор Николаева Г. Я.

Серия 67-АБ № 137006





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 9 октября 2006 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 9 от 23.03.2006г., заключенный в г. Брянске Смоленской области

Субъект (субъекты) права:

ФНО, дата рождения, дата смерти, наименование, ИНН и/или ОГРН	Должность, удостоверяющей субъект права (ИМ, дата рождения, место выдачи)	К/р, адрес, адрес проживания или фактического местонахождения
Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМА-БЛАНК", ИНН 7710001064	Смольникова Наталья Владимировна, паспорт МРВ № 501077100020496, выдан в МРВ, Россия № 46 от г. Москва 20.05.2005г.	г. Москва, Дегуновский пер., дом 5, стр. 2

Вид права: **Собственность**

Объект права: **Специальный налоговый адрес**  
 по адресу: Смоленская область, г. Брянск, ул. М. Горького, дом 97  
 общая площадь: 599,4 кв. м, кадастровый №

Кадастровый (или кадастровый) номер: 67:01:006:2002:22:0214

Существующие ограничения (обременения) права: **не зарегистрированы**

внесено в Единый государственный реестр недвижимости по подлинным документам в составе Единого государственного реестра недвижимости Российской Федерации № 47-47-006/2006-420

Государственный регистратор

Николаева Т. Я.



Серия **47-АВ** № **137004** \*

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с законом  
 Министрства внутренних дел Российской Федерации  
 Управление Федеральной регистрационной службы  
 по Смоленской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 9 октября 2009 г.

Документ-основание: Договор купли-продажи № 1 от 23.03.2009г., заключенный в г. Брянск Смоленской области

Субъект(ы) недвижимости:

ФИО, дата рождения, пол, место рождения, ИНН стр., вид	Документ, удостоверяющий субъект права (№, дата регистрации, место выдачи)	Уч. адрес, адрес проживания или фактического нахождения
Общество с ограниченной ответственностью "БРИММАЛЬДИС", ИНН 770807484	Свидетельство №007770807484 выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 60 по г. Москве 30.09.2009	г. Москва, Дегунский пер., дом 3, стр. 2

История собственности

Объект права: Бесхозяйный участок территории Смоленской области, г. Брянск, ул. М. Горького, дом 97  
общая площадь: 378,2 кв. м, кадастровый: 2

Кадастровый (или кадастровый) номер: 67-01-004-2002-22-0515

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

и/или в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с законом от 24 июля 2007 г. № 208-ФЗ  
номер регистрации № 67-01/004-2002-22-0515

Государственный регистратор: Николаевна Т. Я.

  
 м.п.

Серия 67-АВ № 137014



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдана: 9 октября 2006 г.

Документ-основание: Договор купли-продажи № 5 от 23.03.2006г., заключенный в г. Ярцево Смоленской области

Субъект(субъекты) права:

ФОК, дата режд. фис. листа Полное наименование, 100% гр. лица	Документ, удостоверяющий субъект права (№, дата режд. фис. листа, место выдачи)	Кр. адрес, адрес проживания или фактического местонахождения
Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЮБИК", ИНН 773902404	Свидетельство №0077402420, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 20/09/2005г.	г. Москва, Дегунин пер., дом 3, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение нежилого назначения по адресу Смоленская область, г. Ярцево, ул. М. Горького, дом 97  
 общая площадь: 528,6 кв. м., этаж: I, инвентарный номер по постановке на учет: 33,34

Квартальный (или иной) номер: 47-01/04-2002-02-0512

Существование ограничений (обременений) права: не зарегистрировано

внес в Единый государственный реестр при Президенте Российской Федерации в составе с ним 9 октября 2006 г. сведения о государственной регистрации № 67-47-09/100/2006-417

Государственный регистратор

Николаева Т. И.



Серия 67-АБ № 137012 \*





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Датой выдан 9 октября 2006 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 2 от 13.03.2006г., заключенный в г. Истрин Смоленской области

**Субъект государственной регистрации**

ФНО, дата рождения, фамилия, имя, отчество, ИНН, сер. лист	Документ, удостоверяющий субъекта права (№, дата регистрации, место выдачи)	Юр. адрес, адрес проживания или фактического местонахождения
Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬНИК", ИНН 77-0000004	Свидетельство №00771840308 выдано Многофункциональным центром МНС России № 46 по г. Москве 20.09.2006г.	г. Москва, Лытчинский пер., дом 3, стр. 2

**Вид права: Собственность**

**Объект права: Помещение АБК**  
 по адресу Смоленской области, г. Истрин, ул. М. Горького, дом 97  
 этаж: 8, общая площадь: 816,7 кв.мeters по техническому плану: этаж 1 - с № 1 по № 25, с № 29 по № 43,  
 этаж 2 - с № 1 по № 25

Кадастровый (или кадастровый) номер: 67-01/005-0002-02-00501

Существует ли ограничение (обременение) права: не зарегистрировано

внесен в Единый государственный реестр недвижимости в установленном порядке 09 октября 2006 г. в соответствии с заявлением № 67-01/005-0002-02-00501

**Государственный регистратор**

Николаенкова Т. Я.

Серия 67-АВ № 137007 ✳



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата вынесения: 9 октября 2006 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 9 от 23.03.2006г., заключенный в г. Ярво Смоленской области

Субъект (субъекты) права:

ФИЛ, дата рождения, фамилия, имя, отчество, ИНН и/или серия, номер	Документ, удостоверяющий субъект права (№, дата регистрации, место выдачи)	Юр. адрес, адрес проживания или фактического местонахождения
Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМАЛЬНИК", ИНН 7710001004	Свидетельство №00771001206 выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 30.09.2005г.	г. Москва, Дегуновский пер., дом 3, стр. 2

Идентификационный номер: **Собственность**

Объект права: Земельный участок по адресу Смоленская область, г. Ярво, ул. М. Горького, дом 97 площадь: 26736,9 кв. м., категория земель: земля населенных пунктов

Кадастровый (или условный) номер: 67:25:001 04 02:0011

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

и внес в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 208-ФЗ, дата регистрации № 67-67-001/2006-421

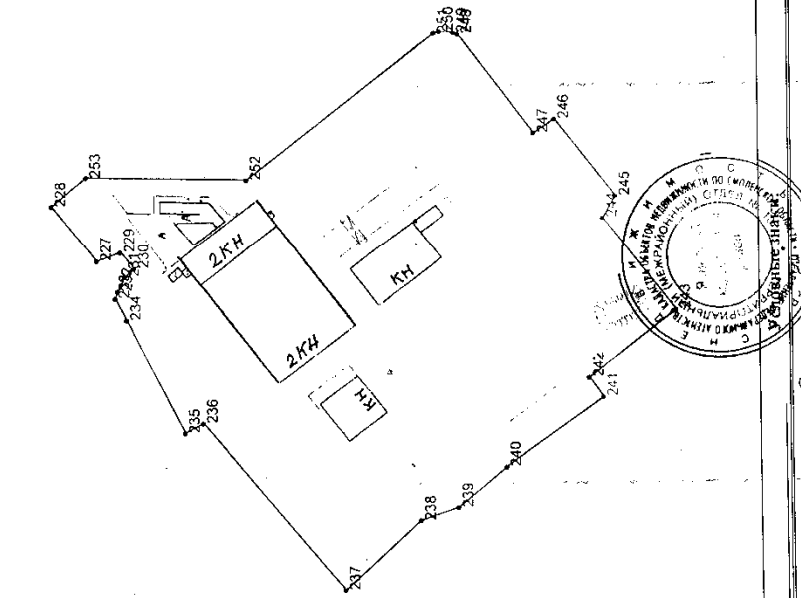
Государственный регистратор

Николаенкова Т. Я.

Серия **67-АВ** № **137005** \*



- 1 Кадастровый номер 67:25:0010612:11
- 4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:2000

Заместитель начальника Ярлевского отдела Управления Росреестра по Смоленской обл.  
(подпись)

М.П.

П.А.Морозов  
(инициалы, фамилия)

02.06.2010

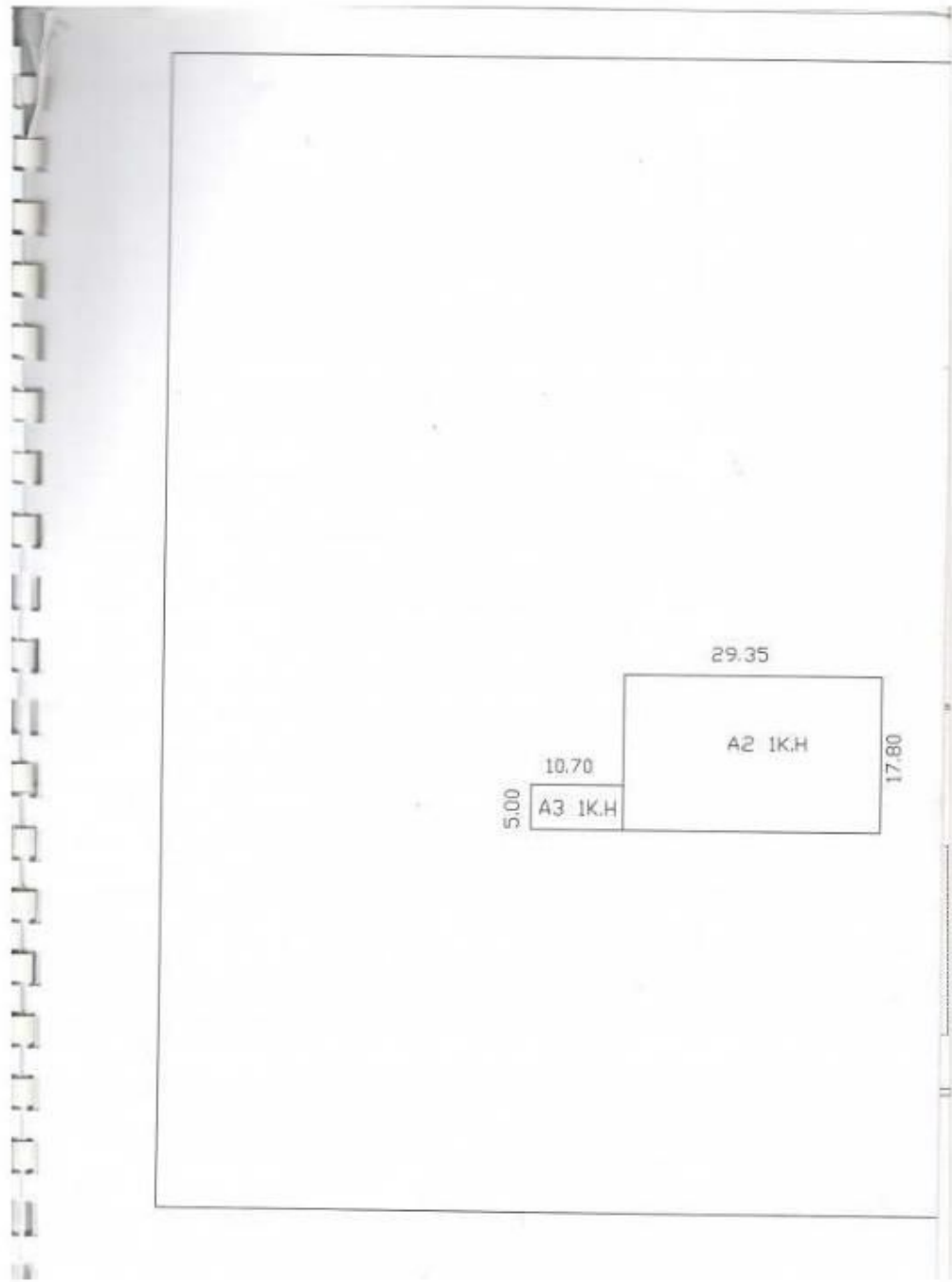
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

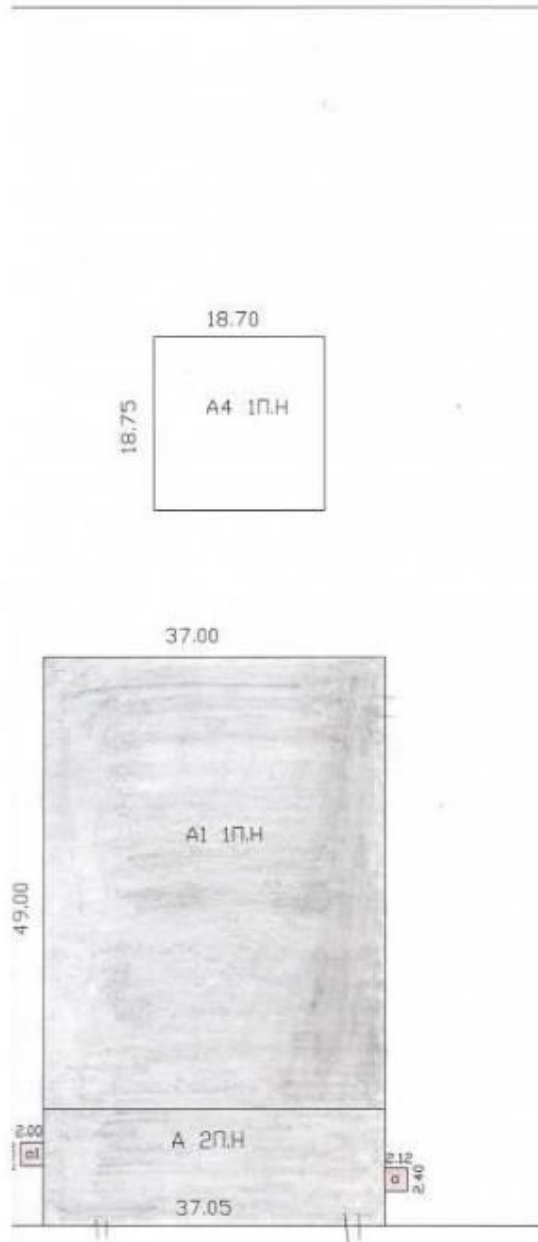
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание АБК, мастерская и центральный склад  
(назначение нежилого строения)

Район Смоленская область  
Город (пос.) Яцево  
Улица (пер.) М.Горького, д. 97

Квартал № \_\_\_\_\_  
Инвентарный № 1950-1





Специальный проект №111  
 "Реконструкция здания"  
 Архитектурный отдел  
 28.05.2012  
 А.В.К.И.И.И.И.И.  
 С.С.С.С.  
 28.05.2012  
 С.С.С.С.  
 21.04.00  
 И.И.И.И.И.И.И.

## I. Регистрация права собственности

реестровый № \_\_\_\_\_ ) Фонд \_\_\_\_\_ ведомственный \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какими номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись свидетеля подтверждающего правильность записи
08.04.06	ООО "Альяс"	Договор купли-продажи от 20.11.04г	/	

## II. Эксплуатация земельного участка (кв. м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь							
	фактически	застроенная	закладная	освоенная	прочая					
		2293,1								

## III. Благоустройство здания (кв. м)

Вид работ	Классификация	Отопление								Газовый	Электроснабжение	Лифты (шт.)			
		от ГТД	от Гудерман (парильной котельной)	от собственной котельной	от АЭС	лучевое	центральное	Децентрализованное (прямое водоснабжение)	с централизованным водоснабжением			с локальными котельными	с локальными котельными	индивидуальное	модульное
Общая площадь - 2510,2															
2510,2															



#### IV. Общие сведения

Назначение АБК, мастерская и центральный склад  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

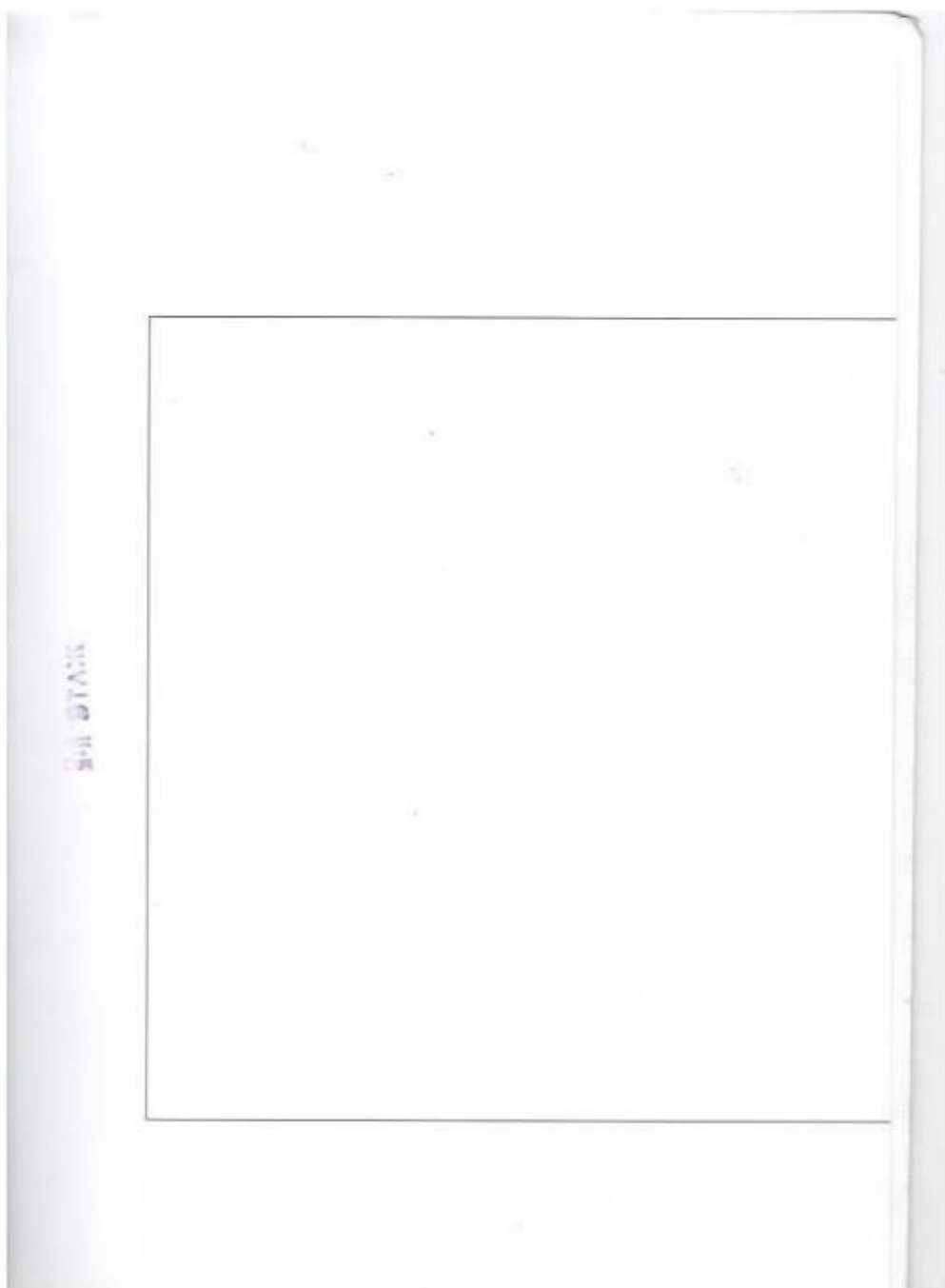
#### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основная часть (I этаж)	$37,05 \times 12,66$	469,8	3,31	1555
A	Основная часть (II этаж)	$37,05 \times 12,66$	469,8	3,26	1532
A1	Основная часть	$49,0 \times 37,0$	1813,0	8,00	14504
a	пристройка	$2,12 \times 2,4$	5,1	3,25	17
a1	пристройка	$2,6 \times 2,0$	5,2	2,85	15

1:4 STAK







4. 3. 31. 3. 31. 31. 3



1. 200	1. 200
2. 200	2. 200
3. 200	3. 200
4. 200	4. 200
5. 200	5. 200
6. 200	6. 200
7. 200	7. 200
8. 200	8. 200
9. 200	9. 200
10. 200	10. 200
11. 200	11. 200
12. 200	12. 200
13. 200	13. 200
14. 200	14. 200
15. 200	15. 200
16. 200	16. 200
17. 200	17. 200
18. 200	18. 200
19. 200	19. 200
20. 200	20. 200
21. 200	21. 200
22. 200	22. 200
23. 200	23. 200
24. 200	24. 200
25. 200	25. 200
26. 200	26. 200
27. 200	27. 200
28. 200	28. 200
29. 200	29. 200
30. 200	30. 200
31. 200	31. 200
32. 200	32. 200
33. 200	33. 200
34. 200	34. 200
35. 200	35. 200
36. 200	36. 200
37. 200	37. 200
38. 200	38. 200
39. 200	39. 200
40. 200	40. 200
41. 200	41. 200
42. 200	42. 200
43. 200	43. 200
44. 200	44. 200
45. 200	45. 200
46. 200	46. 200
47. 200	47. 200
48. 200	48. 200
49. 200	49. 200
50. 200	50. 200
51. 200	51. 200
52. 200	52. 200
53. 200	53. 200
54. 200	54. 200
55. 200	55. 200
56. 200	56. 200
57. 200	57. 200
58. 200	58. 200
59. 200	59. 200
60. 200	60. 200
61. 200	61. 200
62. 200	62. 200
63. 200	63. 200
64. 200	64. 200
65. 200	65. 200
66. 200	66. 200
67. 200	67. 200
68. 200	68. 200
69. 200	69. 200
70. 200	70. 200
71. 200	71. 200
72. 200	72. 200
73. 200	73. 200
74. 200	74. 200
75. 200	75. 200
76. 200	76. 200
77. 200	77. 200
78. 200	78. 200
79. 200	79. 200
80. 200	80. 200
81. 200	81. 200
82. 200	82. 200
83. 200	83. 200
84. 200	84. 200
85. 200	85. 200
86. 200	86. 200
87. 200	87. 200
88. 200	88. 200
89. 200	89. 200
90. 200	90. 200
91. 200	91. 200
92. 200	92. 200
93. 200	93. 200
94. 200	94. 200
95. 200	95. 200
96. 200	96. 200
97. 200	97. 200
98. 200	98. 200
99. 200	99. 200
100. 200	100. 200



85K  
 10.2.2018. 0.00.15.5167  
 10.2.2018.



**ПРОЕКТ РАБОТЫ**  
 № 85K  
 10.2.2018. 0.00.15.5167  
 10.2.2018.  
 10.2.2018.

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № \_\_\_\_\_

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) \_\_\_\_\_ по ул. (пер.) М. Горького, д. 97

№	Этаж по плану	Этаж в здании (этажи)	Площадь частей помещений, расположенных на этаже (поэтажные планы помещений, включая общие, служебные, коридоры и т.п.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе подпольная под помещениями					Итого по этажу	Всего помещений в здании	
					всего	подполья	встроенные	встроенные	встроенные			встроенные
1	1	1	5	5								
2	2	2	коридор	2,807,936	5							
3	3	3	коридор	5,677,163,239,774,473,25								
4	4	4	мастерская	6,187,328								
5	5	5	инженерная	4,573,234,479,4								
6	6	6	паровая	1,202,050,470,2								
7	7	7	бытовая	2,8378,4								
8	8	8	бытовая	4,4871,32								
9	9	9	бытовая	4,5771,65,0,470,4								
10	10	10	дымовые	1,1771,63								
11	11	11	участочная	1,1771,32								
12	12	12	трубы	0,8871,63								
13	13	13	газет	0,8871,32								
14	14	14	бытовая	1,973,2								
15	15	15	бытовая	4,4872,76								
16	16	16	картаны	2,832,0								
17	17	17	картаны	2,832,67								
18	18	18	буфет	8,2376,01,0,470,4,6,470,25								
19	19	19	молочная	2,571,73								
20	20	20	подсобная	2,1124,54								
21	21	21	подсобная	0,64712,14,4,470,620,9,470,2575								
22	22	22	бытовая	2,872,47								
23	23	23	бытовая	5,8795,64,0,7795,6								
24	24	24	инженерная	3,874,11,0,470,1173								
25	25	25	бытовая	2,874,18								
26	26	26	картаны	5,872,74								
27	27	27	картаны	3,873,10,470,4								
Итого				1,971,8								





Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А Год постройки Число этажей 3  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ по п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов ( материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблицам	Площадь к расчетному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с полом	% износа в строении (р. 7 стр. 8)	Технический износ в %		
								в %	к строению в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундамент	Бетонный	мелкие трещины цоколя	5	1	5	20	1,00		
2	Стены	панельные	выбоины местами в фактурном слое	25	1	25	20	5,00		
	Перегородки	панельные, кирпичные	волосяные трещины в местах сопряжения							
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	15	1	15	20	3		
		междуэтажное	железобетонное						незначительные осадочные плиты, местами неровности потолка	
		надподвальной								
4	Крыша	шиферная	прогнил и просел в отдельных местах	4	1	4	40	1,6		
5	Полы	бетонные, плиточные, глинозем	стертость, выбоины	8	1	8	40	3,2		
6	Прочие	оконные	2-х створные	11	1	11	30	3,3		
		дверные	филенчатые						волосяные трещины в местах сопряжения	
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	отпадание штукатурки	5	1	5	40	2,4		
		парусная отделка								
8	Сист. и инженерные устройства	отопление	центральное (газ)	23				10	2,3	
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		газоснабж.	есть							
		лифты								
		интерком.	есть							
		радио	есть							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
стифты										
газ	есть									
9	Прочие работы	лестницы, отмостки		3	1	3	40	1,2		
итого:				100	x	100	x	23,00	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Удельный вес} \times 100}{\text{удельный вес}(р.7)} = 23$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ п/п		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Усреднение к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа в среднем (гр. 9х100)	Удельный вес (гр. 7)	
		Группа капитальности II			Вид внутренней отделки простав						
		VI. Лазера А1			Год постройки Число этажей 1						
1		Фундамент	Бутобетонный	мелкие трещины цоколе	7	0,78	5,40	20	1,09		
2		Стены	панельные	выбоины местами в фактурном слое	28	0,78	21,84	20	4,37		
		Перегородки	панельные, кирпичные	волосяные трещины в местах сопряжения							
3	Перекрытия	чердачные	железобетонные	незначительные (значения) плит, местами неровности потолка	14	1	14	20	2,8		
		междуэтажные									
		надподвальное									
4		Крыша	рулонная	протечи и провалы в отдельных местах	6	1	6	40	2,4		
5		Полы	бетонные	стертость, выбоины	16	1	16	40	6		
6	Двери	оконные	2-х створные ступенчатые	волосяные трещины в местах сопряжения	9	1	9	30	2,7		
		дверные	ворота								
7		внутренняя отделка	штукатурка, окраска	отпадение штукатурки	3	1	3	40	1,2		
		наружная отделка									
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	есть		12		12	10	1,2		
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		газоснабжение									
		лифты									
		электросеть	есть								
		радио									
		телефон									
		вентиляция	есть								
		газ									
9		Прочие работы	лестницы, отмостки		6	1	6	40	2,4		
итого:					100	x	62,3	x	24,16		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 26$

**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	пристройка литера_а	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк	пристройка литера_б1	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк	литера_в	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк
Стены и перегородки	панели	26	1	26	панели	26	1	26				
Перекрытия	ж/б	4	1	4	ж/б	4	1	4				
Крыша	рулонная	13	1	13	рулонная	13	1	13				
Полы	бетон	7	1	7	бетон	7	1	7				
Проемы	есть	14	1	14	есть	14	1	14				
Отделочные работы	есть	18	1	18	есть	18	1	18				
Электроснабжение	есть	4	1	4	есть	4	1	4				
Прочие работы	есть	3	1	3	есть	3	1	3				
Итого		100	X	100,0		100	X	100,0		100	X	

**VIII. Исчисления восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Виды по плану	Наименование зданий и его частей	№ строение	№ таблицы	Материал	Стоимость материала по таблице	Удельный вес	Поправка к стоимости коэффициенты к:						Стоимость с поправками	Величина (объем и руб. площадь и др.)	Стоимость в рублев	% к итогу	Действительная стоимость в рублев
							а	б	в	г	д	е					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основная часть	18	419	к1	13,9	195,00							13,90	3067	42904	23	33236
A1	подъездная часть	18	2	ж3	8,7	92,30							8,65	14804	126856	26	35880
к	пристройка	20	164	ж0	10,5	1	1,1						11,55	17	191	20	192
к1	пристройка	20	164	ж2	10,5	1	1,1						11,55	15	171	20	157
	Итого													172122			132191

### IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещения												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	литера №	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещения												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

### X. Исчисление стоимости служебных построек

№ п/п	Наименование построек	№ строков	№ таблиц	Измеритель	Стоимость материалов по таблицам	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Страна, вид с поправками	Количество (объем - м <sup>3</sup> , площадь - м <sup>2</sup> )	Восстановит. стоимость в рублях	% износа	Итого стоимость в рублях			
							Классиф. Район											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры				Площадь, кв. м	№ обрешки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправка на климат район	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа
			Длина, м	ширина, высота, м	высота, м	на обрешку								

### XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах каждого года	Основные строения		Службы, постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительн.	действа- тельная	восстано- вительн.	действа- тельная	восстано- вительн.	действа- тельная	восстано- вительн.	действа- тельная
1969	173122	129191					173122	129191
2006							x 56,7 =	7300000

" 8 " апреля 2006 г.

исполнил: Балжин А.Д.  
 (подпись) Шурыгина Н.В.  
 начальник отделения: Лазарев Н.Н. (подпись)

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	* __ * ____ 200 г.	* __ * ____ 200 г.	* __ * ____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



прошито и скреплено печатью  
11 листов

*Валентина Шокрина*



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

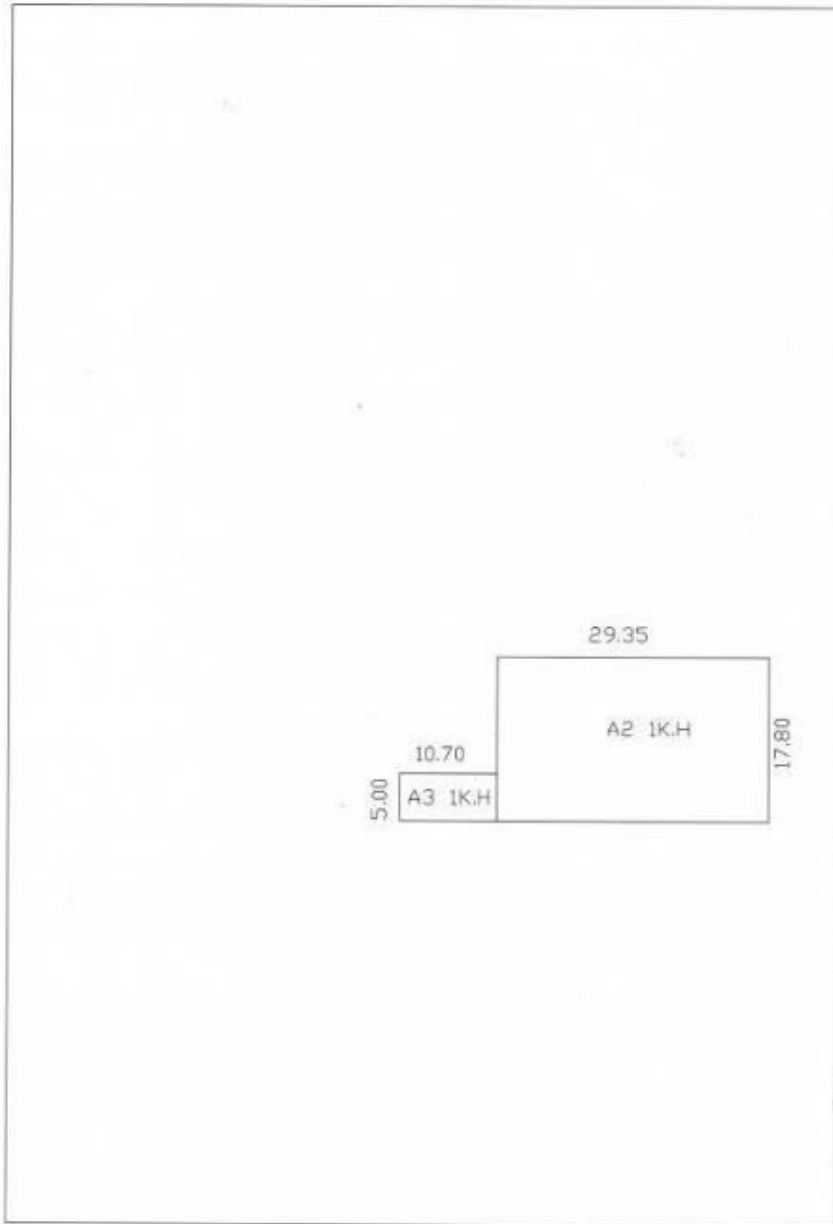
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

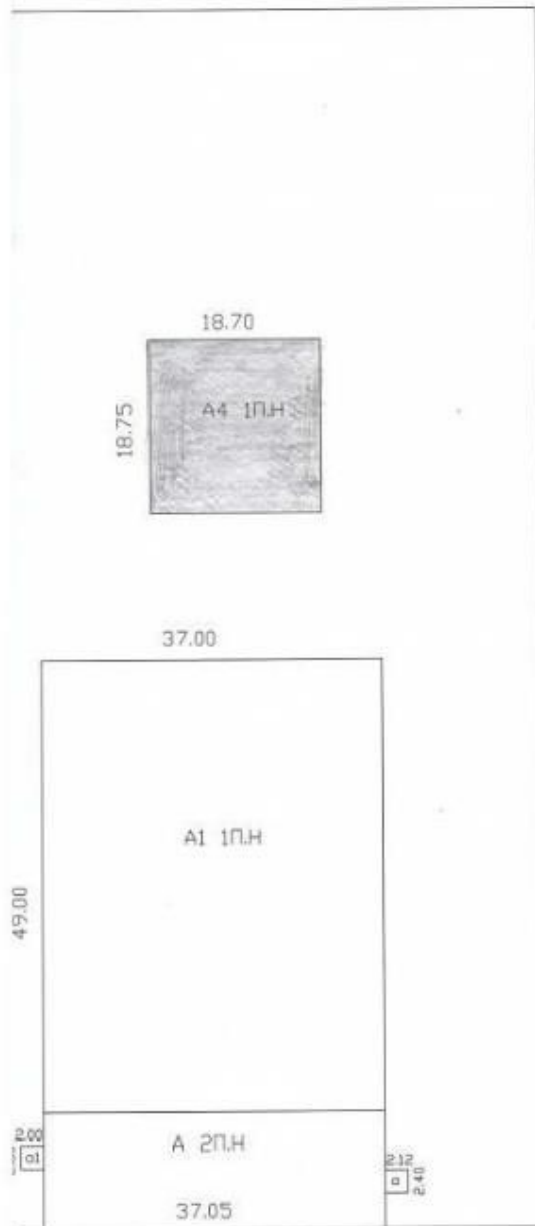
На здание Бетонный цех  
(назначение нежилого строения)

Район Смоленская область  
Город (пос.) Ярцево  
Улица (пер.) М.Горького, д. 97

Квартал № \_\_\_\_\_  
Инвентарный № 1950-1







Сметный отдел № 911  
 "Росгипроветстрой" № 1  
 Проектирование объектов  
 Объект: Учебно-спортивный комплекс  
 Адрес: г. Иркутск, ул. Героев, д. 32  
 Проект: А.И.В.И.И.И.  
 Тип: С.К.Е.М.  
 №: 18 - 00/018 - 06  
 Автор: Борисов В.В. Дале  
 №: 01 от 06  
 Инж. Владимир В.В.

### I. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_ ) Фонд \_\_\_\_\_ ведомственный \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какие комером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
08.04.06	ООО "Альянс"	Договор купли-продажи от 20.11.04г.	1	

### II. Эксплуатация земельного участка (кв. м)

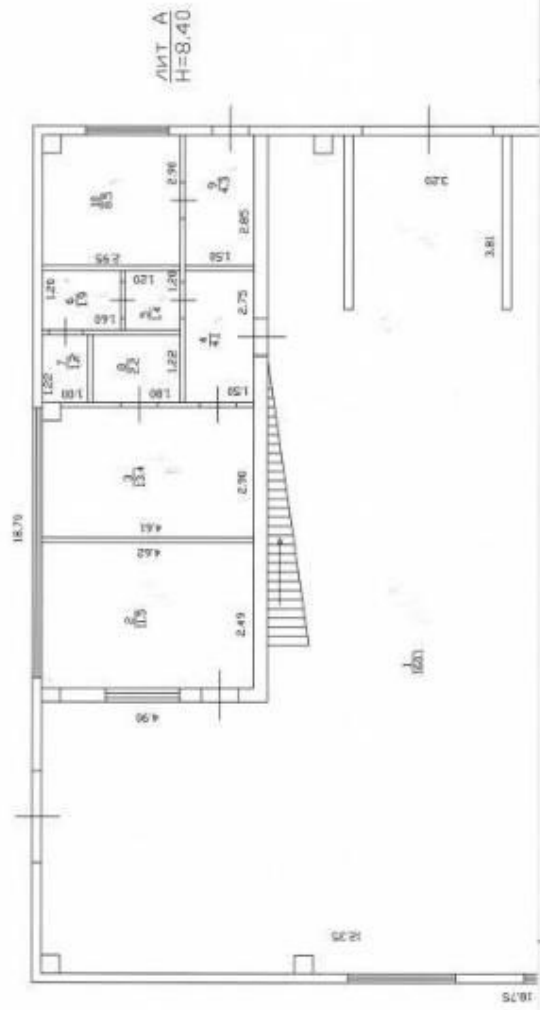
по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	законсервация	зеленая	прочая	
		330,6				

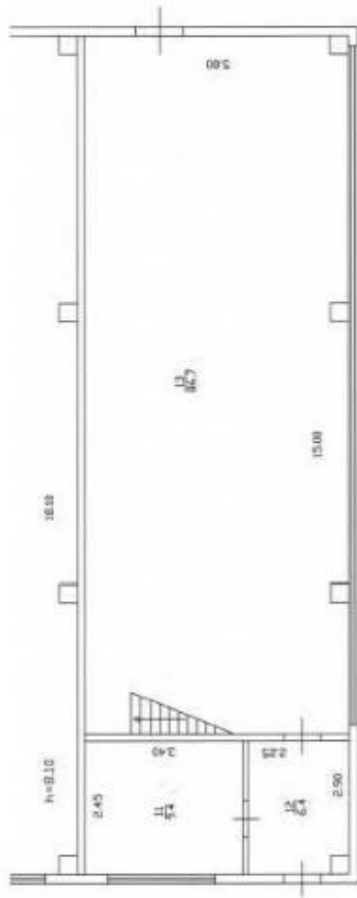
### III. Благоустройство здания (кв. м)

Видовая классификация	Классификация	Отопление						Санит. приборостроение с сантехникой, включая водоснабжение	Ванны с туалетом и душевой кабиной	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты (шт.)
		от ТЭЦ	от Греловой (паротельной котельной) от собственной котельной	от АЭС	иные	централизованное	индивидуальное					
Общая площадь - 378,3												
378,3	378,3					378,3				378,3		



1-1 ЭТАЖ

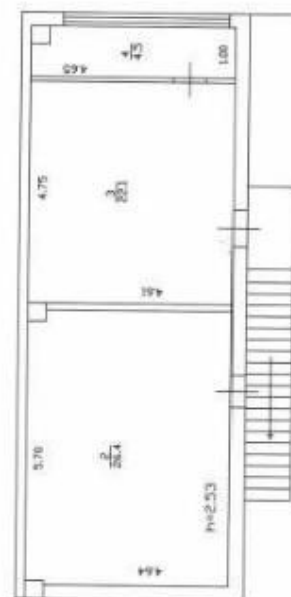


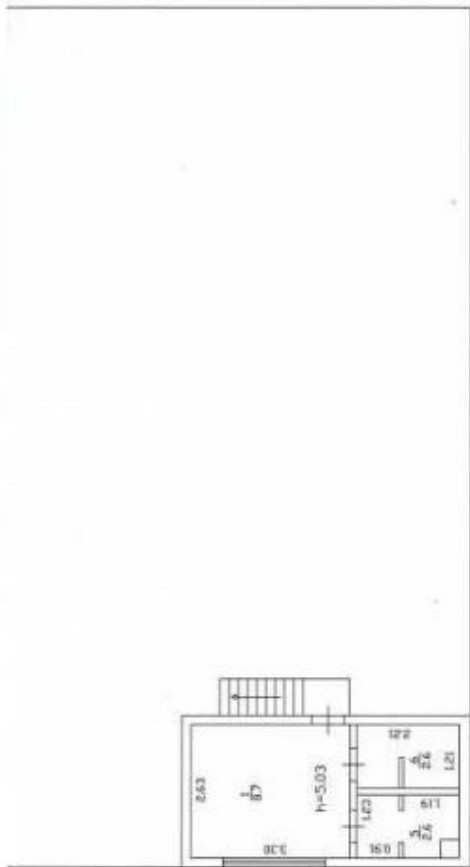


CADINONUM JURETICUM  
 DEPARTMENT OF ARCHITECTURE  
 THE UNIVERSITY OF CALicut  
 KANNUR CAMPUS  
 16.11.2018

Date: 16.11.2018  
 Project: 105  
 Name: P. P. P. P.  
 Page: 1 of 1

На отметке 3.06м





UNIVERSITAS GUNUNG SEWU  
 SURABAYA  
 ALUMNI DAN DOSEN  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 SURABAYA  
 1.100  
 NAMA : ALYAN  
 NO. URUT : 01  
 ALYAN ALYAN (01.01)



На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № \_\_\_\_\_

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Ярцево по ул. (пер.) М. Горького, д. 97

Дата ввода в эксп. по плану	Этаж (начав с 0-го этажа и заканчивая последним)	Помещение (квартира, коридор, ванная и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная, помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Объем по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе разграниченная под помещения						Итого по этажу, этажи, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
					общая	жилая	встроенно-жилая	встроенно-жилая	общая	жилая		
08.04.09 № 44	1	1	Бетонный цех	6	18,112,35; 12,474,9; 0,140,497,7	8					13	14
	2	2	Шаговая	2,4074,63					150,1		160,1	8,1
	3	3	Душевая	2,974,61								
	4	4	Коридор	2,751,15					11,6		11,6	2,36
	5	5	Коридор	1,271,2							13,4	13,4
	6	6	Умывальник	1,271,6							4,1	4,1
	7	7	Туалет	1,271,0							1,4	1,4
	8	8	Разделочная	1,227,8							1,9	1,9
	9	9	Коридор	2,857,5							1,2	1,2
	10	10	Котловое	2,972,95							2,2	2,2
	11	11	Складское	2,4573,82							4,3	4,3
	12	12	Коридор	2,972,25							8,5	8,5
	13	13	Коридор	13,070,00; 470,472							9,4	9,4
	14	14	Лифтовая	2,6073,3							8,4	8,4
	15	15	помещение	1,2370,91+1,2371,19							86,7	8,1
	16	16	помещение	2,2171,21; 0,770,1							8,7	8,7
	17	17	Бетонное	5,774,85							2,6	2,6
	18	18	Бетонное	4,774,85							2,6	2,6
	19	19	вспомогательная	1,074,85							22,4	22,4
			<b>Итого:</b>								<b>276,2</b>	<b>102,1</b>
											<b>378,3</b>	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А4 Год постройки Число этажей 1  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа к стро-е элементу (гр. 7, гр. 8)	Тех. изм.	
									100	износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бутобетонный	мелкие трещины цоколя	30	1	30	20	6,00		
2	Стены	панельные	выбоины в фактурном слое	54	1	54	20	10,80		
	Перегородки	панельные, кирпичные								
3	Перекрытия	чердачные	местами неровности потолка	14	1	14	20	2,8		
		между-этажные								
		надподвальной								
4	Крыша	рулонная	протечи и просветы в отдельных местах	1	1	1	40	0,4		
5	Полы	бетонные, дощатые	стертость, выбоины							
6	Прочие	оконные	волосяные трещины в местах сопряжения							
		дверные							ворота	
7	Отделка	внутренняя								
		наружная							штукатурка, окраска	
8	Сл. и электротех. устройства	отопление	есть	1		1	40	0,4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		водоснабж.								
		лифты								
		электроосв.	есть							
		радио								
		телефон								
		вентиляция	есть							
		лифты								
газ										
9	Прочие работы	отмостки, лестницы								
итого				100	x	100	x	20,40	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Удельный вес (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 20$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера		Год постройки		Число этажей						
		Группа капитальности		Вид внутренней отделки						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к стро-ованию (стр. 7 стр. 8) $\frac{100}{100}$	То же к:	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стены									
	Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные								
		надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Отделка	внутренняя								
		наружная								
8	Сан. и электротех. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гидрочлабж.								
		ванну								
		электроосв.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
	газ									
9	Прочие работы									
			итого:	100	x	x	x			

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (стр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

### VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельн. вес по таблице _____	Поправка _____	Удельн. вес с поправк. _____	_____	Удельн. вес по таблице _____	Поправка _____	Удельн. вес с поправк. _____	_____	Удельн. вес по таблице _____	Поправка _____	Удельн. вес с поправк. _____
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

### VIII. Исчисления восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Виды по плану	Наименование здания и его частей	Материалы				Поправки к стоимости (коэффициенты) на								Стоим. изм. с поправками	Кол-во ст. (объем, м³, площадь, м²)	Восстановит. Стоимость в рублях	% износ	Действительн. стоимость в рублях
		№	таблицы	Имя	Единица измерения	Стоимость единицы по таблице	Удельный вес	Групп	аварийности	возрастности	используемости	защитности	защитности					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Аа	Основная часть	8	326	м³	23	100,00							23,00	2945	577,26	20	539,18	
													Итого:	577,26	539,18			

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№				№				№			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Пересытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№				№				№			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Пересытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	Индексация	Сложность, коэффициент по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость с поправками	Величина: объем - в куб. метрах, площадь - в кв. метрах	Восстановительная стоимость в рублях	% затрат	Действительная стоимость в рублях			
							Климат.	Район.	Итого	Итого								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Ветер	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры							Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина, м	Ширина, высота, м	Площадь, кв. м	№ сооружения	№ таблицы	Измориель	Стоимость измориель по таблице			

### XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	67736	53918					67736	53918
2006							x 56,7 =	3057138

\* 8 \* апреля 2006 г. исполнит. Балкин А.Д. (подпись)  
 проверил Шурыкина Н.В. (подпись)  
 начальник отделения: Лазарев Н.Н. (подпись)

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



прошито и скреплено печатью

10 листов

*Иван Петров*





ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

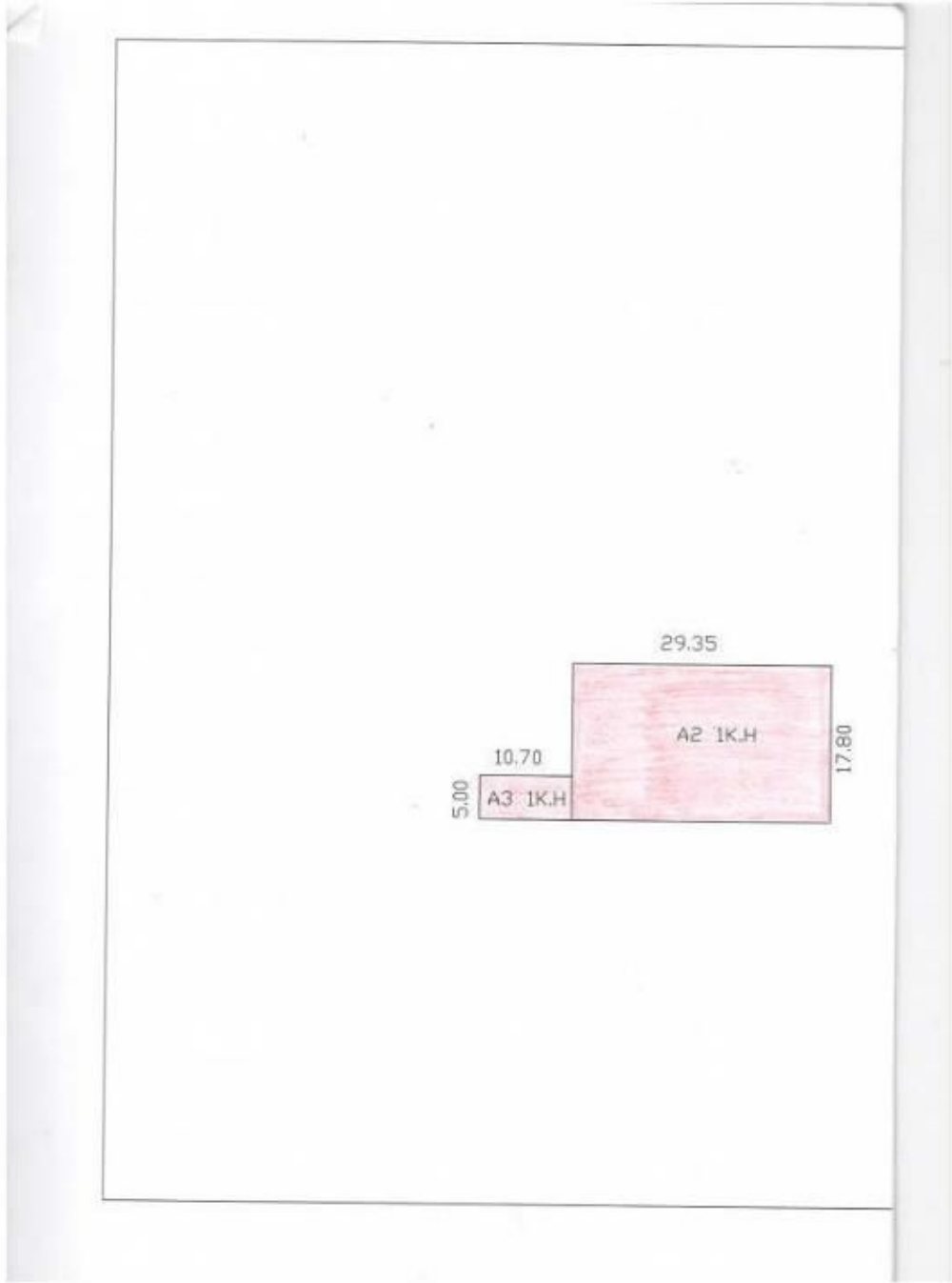
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

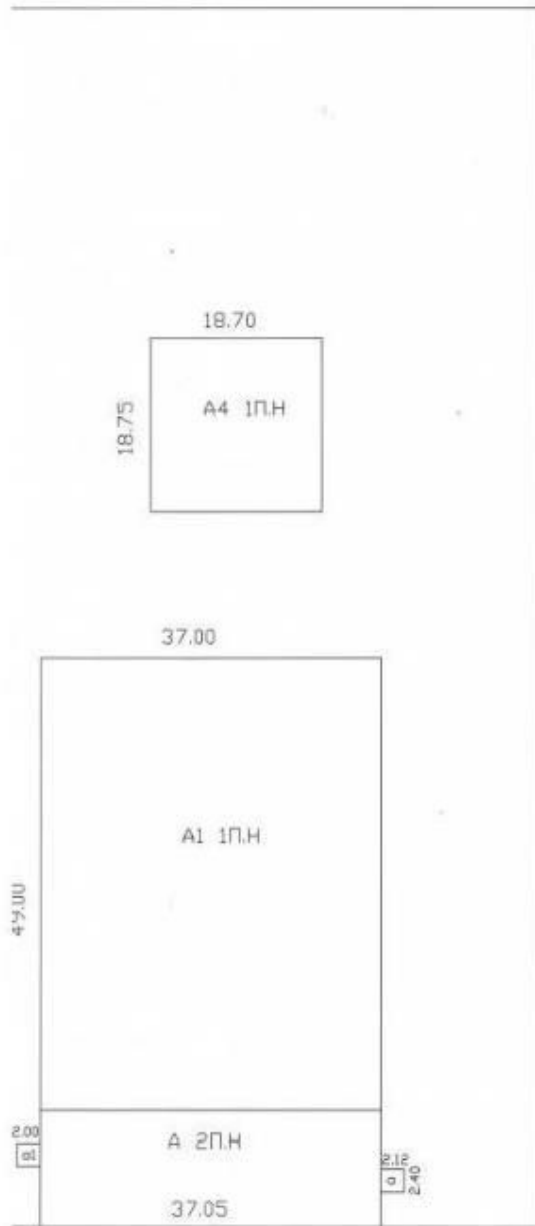
На здание \_\_\_\_\_ Столярный цех \_\_\_\_\_  
(назначение нежилого строения)

Район \_\_\_\_\_ Смоленская область \_\_\_\_\_  
Город (пос.) \_\_\_\_\_ Ярцево \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) \_\_\_\_\_ М.Горького, д. 97 \_\_\_\_\_

Квартал № \_\_\_\_\_  
Инвентарный № \_\_\_\_\_ 1950-1 \_\_\_\_\_







Одобреной Формой №100  
 "Ростсельмашагропром"  
 Ростовская область  
 Земельное управление  
 Подпись: *Земельное управление*  
 И. В. Директор  
 М. П. Директор  
 М. П. Директор  
 М. П. Директор  
 М. П. Директор

### I. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_ ) Фонд \_\_\_\_\_ ведомственный \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
08.04.06	ООО "Альянс"	Договор купли-продажи от 20.11.04г.	1	

### II. Эксплуатация земельного участка (кв. м)

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	Фактическая	застроенная	застроенная	застроенная	прочая		

### III. Благоустройство здания (кв. м)

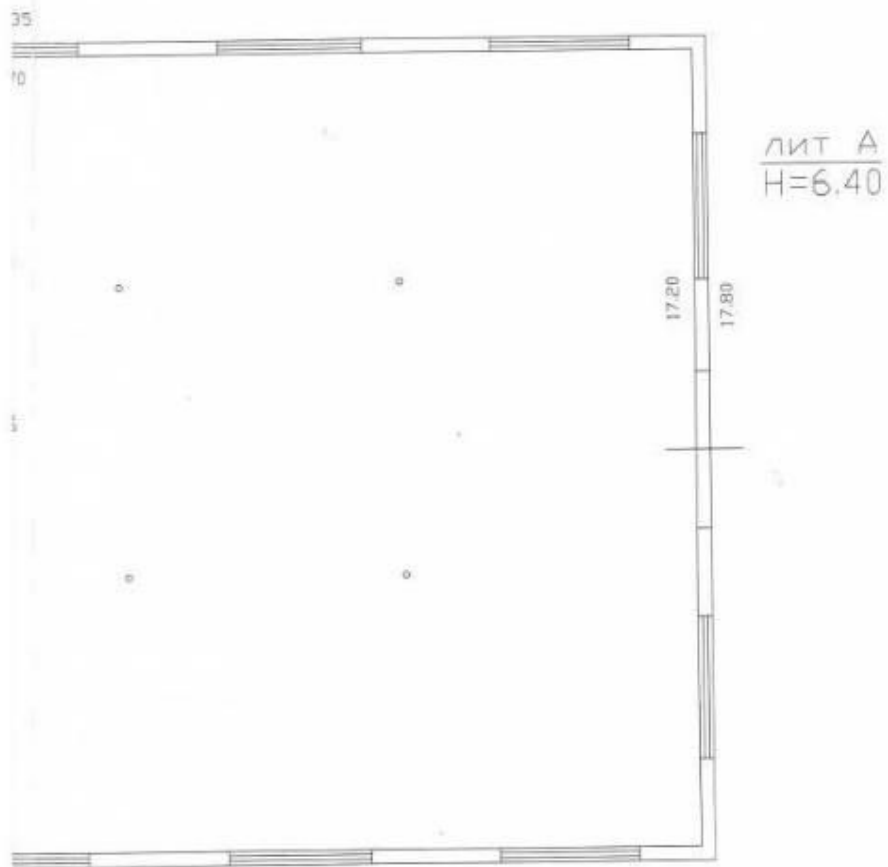
Водоотвод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Водоснабжение	Водосток	Газоснабжение	Лифты (шт.)
		от [№]	от [указание]	от [указание]	от АТБ	теплой					
Общая площадь - 539,4											

IV. Общие сведения

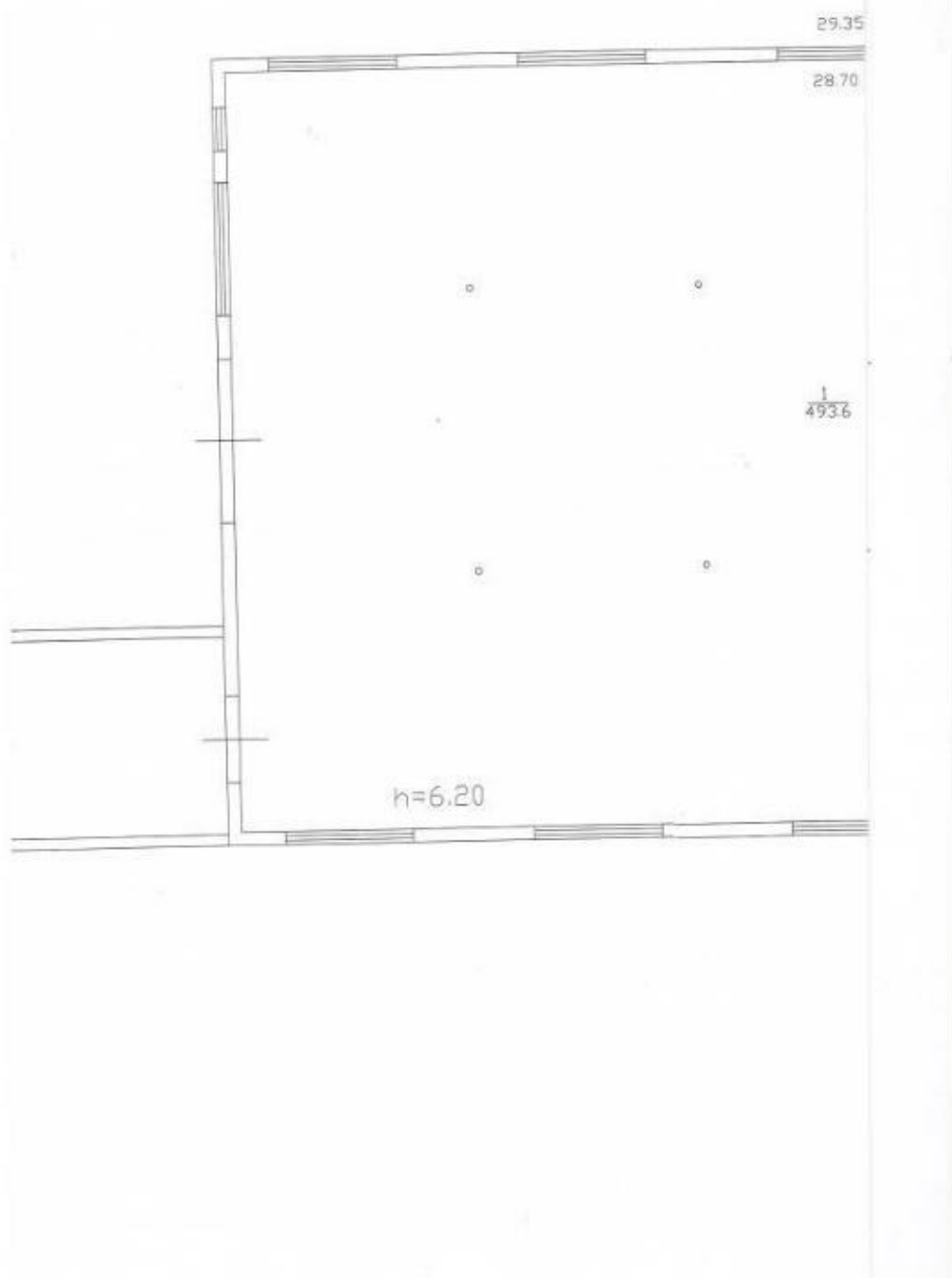
Назначение: Столярный цех  
Использование: по назначению  
Количество мест (мощность): \_\_\_\_\_  
а) \_\_\_\_\_  
б) \_\_\_\_\_  
в) \_\_\_\_\_  
г) \_\_\_\_\_

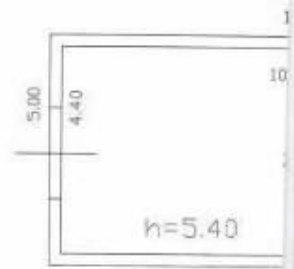
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей  
(подвалов, пристроек и т. п.)

Элемент по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A2	Основная часть	$28,35 \times 17,8$	522,4	6,4	3343
A3	Основная часть	$10,7 \times 5,0$	53,5	5,6	300



Смоленский филиал СТУП	
Ростовненитерослужба	
Ярославское отделение	
Имя:	Кликуцкий Александр
Адрес:	г. Ярославль, П. Горького, д. 82
Почтовый ящик:	№ 22
Индекс:	150000
Специальность:	02 - ОПСИКА № 26
Специальность:	04 - МАШИНЫ № 2
Специальность:	01 - 04 - 06
Специальность:	02 - 04 - 06





На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № \_\_\_\_\_

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Яльцево по ул. (пер.) И Горького, д. 97

Дата записи и лифра по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа в случае многоярусности)	Номер помещения (квартиры, первого, второго и т.п.)	Номер по плану строения (комната, кухня, коридор и т.п.)	Назначение частей помещений: жилых комнат, ванных комнат, помещений, служебных комнат, кухни, коридор и т.п.	Объемная доля помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения						Итого по этажу, этаж, строение	Высота помещений по внутреннему обмеру				
						жилой	нежилый	торговая	складская	складская	складская			складская	складская		
28.04.06 АЗ	1	1	1	столовый зал	28,7*17,2	8	8	8	8	8	8	8	11	12	13	14	
АЗ		2	2	столовый зал	10,4*4,4												8,2
				<b>Итого:</b>													5,4
																	539,4



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А2 Год постройки                      Число этажей 1  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№ эт.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, выемки и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	% износа в строении (в % от 100)	То же, что и %		
								элементы	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бутобетонный	мелкие трещины цоколе	7	1	7	20	1,40		
2	Стены	кирпич	выбоины местами в фактурном слое	20	1	20	20	5,60		
	Перегородки									
3	Перегородки	чердачное	дерево	15	1	15	20	3		
		междуэтажные							местами неровности потолка	
		надподвальное								
4	Крыша	шифер	протечи и провалы в отдельных местах	9	1	9	40	3,6		
5	Полы	бетонные	стертость, выбоины	12	1	12	40	4,8		
6	Прочие	оконные	глухие	9	1	9	30	2,7		
		дверные	ворота						колосные трещины в местах сопряжения	
7	Отделка	внутренняя	штукатурка	3	1	3	10	0,3		
		наружная								
8	Сам. и электротех. устройства	отопление	есть	12						
		водоснабжение								
		канализация								
		газоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение	есть							
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
газ										
9	Прочие работы	отсутствуют		5	1	5	30	1,5		
Итого:				100	x	100	x	25,30	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Значения стр 9} \times 100}{\text{удельный вес стр 7}} = 25$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера		A3	Год постройки		Число этажей		I									
Группа капитальности			III	Вид козуренной отделки				простая								
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Плотность по удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ. на брак в %	% износа к стро-вазвеш (т.е. 7,9р.В) в %	Тех. износ в %								
								элементы	к структуре							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
1	Фундамент	бутобетонный	мелкие трещинные сколы	11	0,04	0,24	20	1,85								
2	Стены	кирпич	выбоины местами в фактурном слое	34	0,04	28,56	20	5,71								
	Перегородки															
3	Перегородки	чедяные	дерево	местами неровности потолка	13	1	13	20	2,6							
		между-этажные														
		надпод-вальные														
4	Крыша	шифер	протечи и пробоины в отдельных местах	9	1	9	40	3,6								
5	Полы	бетонные	стертость, выбоины	8	1	8	40	3,2								
6	Прочие	оконные	вспомог. трещины в местах сопряжения	8	1	8	30	2,4								
		дверные							ворота							
7	Прочие	внутренняя отделка	штукатурка	5	1	5	10	0,5								
		наружная отделка														
8	Стел. и электротех. устройства	отопление	есть	10					2							
		водопровод														
		канализация														
		газоснабже-ние														
		электроснаб-жение	есть													
		радио														
		телефон														
		вентиляция														
		лифты														
газ																
9	Прочие работы	отсутствуют		2	1	2	30	0,6								
итого:				100	х	92,8	х	22,46	х							

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износ} \times 9,7 \times 100}{\text{удельный вес} \times 7} = 24$

**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Поправка	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

**VIII. Исчисления восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ по плану	№ по плану	Минимум	Строительный материал по смете	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) к:						Стоимость с поправками	Количество (рубли, копейки, центы, миллиметры)	Восстановительная стоимость в рублях	% квалда	Действительная стоимость в рублях
							8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A2	основная часть	18	71	43	11.1	100.00							11.10	3543	37127	25	27718
A3	основная часть	18	73	43	13.7	92.80							13.71	300	3814	24	2891
													Итого:	40921			30610



### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры							Сложность измерений по таблице	Поправка на отвалы, район	Восстановительная стоимость в рублях	Продлит износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина, м	ширина, м	высота, м	Площадь, кв. м	№ обрешетки	№ таблицы	Равномерность					

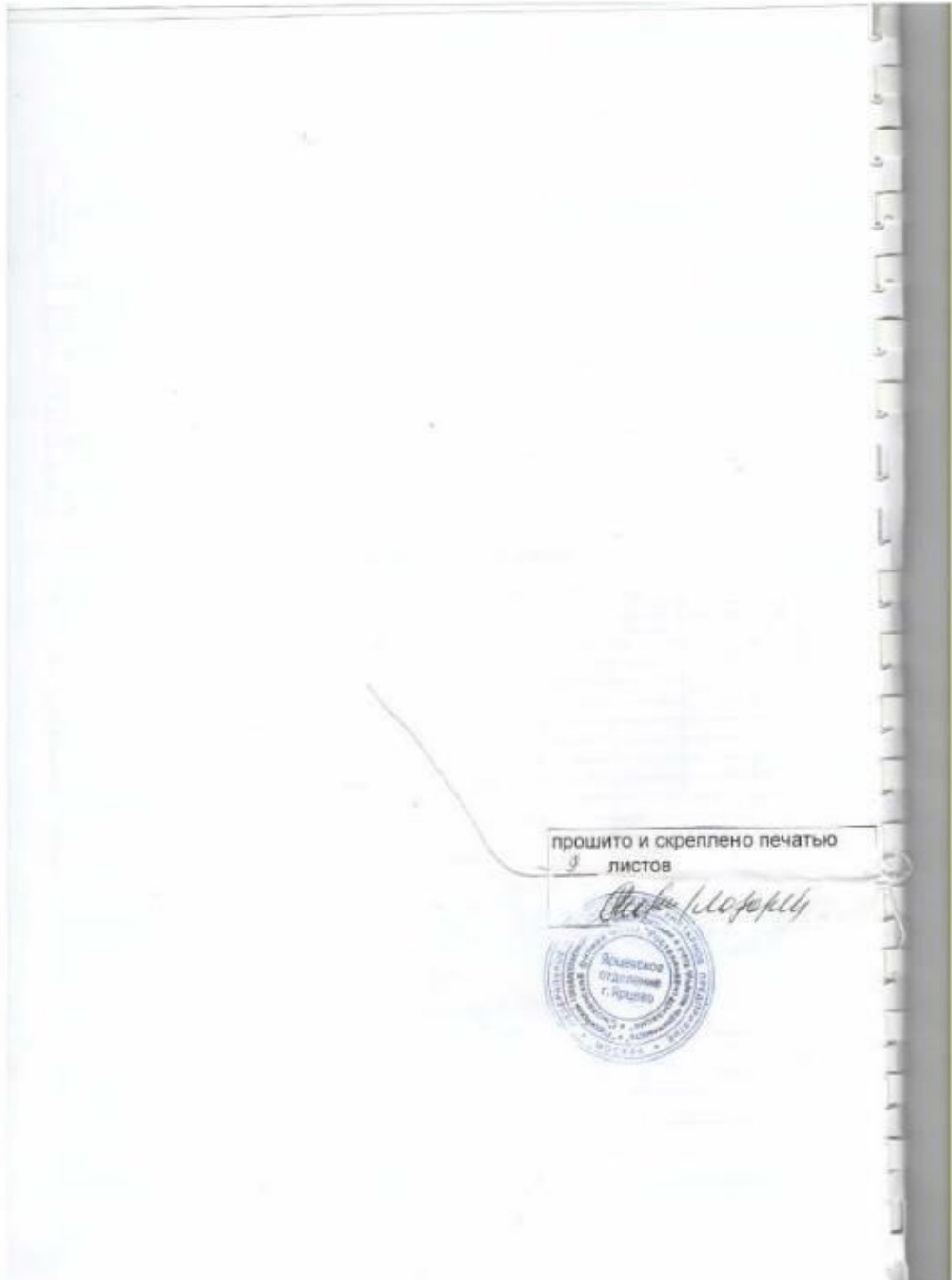
### XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служеб. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная
1966	40921	30610					40921	30610
2006							x 56,7 =	1735594

\* 8 \* апреля 2006 г.  
 исполнил: Балкин А.Д.  
 проверил: Шуркина Н.В.  
 начальник отделения: Ваварев Н.Н.

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	* ___ * _____ 200 г.	* ___ * _____ 200 г.	* ___ * _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



прошито и скреплено печатью  
3 листов

*Олег Морозов*





**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющийся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

Дата 02.11.2017 № 34/075/013/2017-4778

На основании запроса от 02.11.2017, поступившего на рассмотрение 02.11.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "ПРОМАЛЪЯНС", ИНН: 7710601464, ОГРН: 1057748424249, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, пер. Дегтярный, д. 5, стр. 2 в период с 01.01.2014 по 02.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	67:25:0010612:315	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Смоленская область, г. Ярцево, ул. М. Горького, дом 97	
		Площадь:	539, 4 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.10.2006	
		номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-420	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 5 от 23.03.2006г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:			
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.3.1. вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/2
	1.3.2. вид:	Ипотека	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	

	Кадастровый номер:	67:25:0010612:11
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объекты базы, в том числе: помещение центрального склада, помещение цеха мастерской, помещение АБК, столярный цех, бетонный цех
	Адрес:	Смоленская область, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Максима Горького, д 97
	Площадь:	26736 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2006
	номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-422
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 5 от 23.03.2006г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/19
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	67:25:0010612:448
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Смоленская область, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Максима Горького, д 97
	Площадь:	810, 7 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2006
	номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-419
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 3 от 23.03.2006г.
	дата государственной	



	регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/16
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	67:25:0010612:316
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Смоленская область, г. Ярцево, ул. М. Горького, дом 97
	Площадь:	378,3 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2006
	номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-421
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 5 от 23.03.2006г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/6
	4.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	67:25:0010612:447
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Смоленская область, р-н Ярцевский, г. Ярцево, ул.

		Максима Горького, д 97
	Площадь:	1177,5 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2006
	номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-418
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 5 от 23.03.2006г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/13
5.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	67:25:0010612:449
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Смоленская область, г. Ярцево, ул. М. Горького, дом 97
	Площадь:	528,6 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2006
	номер государственной регистрации:	67-67-09/100/2006-417
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Ярцево Смоленской области № 5 от 23.03.2006г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/004-67/004/022/2016-2584/10
6.3.2.	вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	67-67-09/149/2010-494
7.	Получатель выписки:	Конкурсный управляющий Панкова Галина Николаевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инспектор  
(подпись)



Т. А. Сазонова  
(подпись)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

  
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:  
Кулаковская Анастасия Евгеньевна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 5009 № 702995, выдан 01.07.2010г.  
Отделом УФМС России по Новосибирской области в Кировском районе  
*(цхос, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 08 » июня 2015г., регистрационный № 009524  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 08 » июня 2015 года.

Президент  С.А. Табакова



0019638 \*



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КУЛАКОВСКАЯ АНАСТАСИЯ ЕВГЕНЬВНА**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный исступившим и вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 (Три миллиона) рублей.	Не устанавливается	Не установлена	4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,147%		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Страховая премия уплачивается Страхователем одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «12» декабря 2016 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «13» декабря 2016 г.	по «12» декабря 2017 г.	

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной во настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тикету - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумов, д.4.

Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42.

Тел. (8-383) 20-11-311, доб. 164.

От имени Страховщика:

Руководитель ЦКС Новосибирского филиала САО «ВСК»

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск



И. С. Яценко

Дата выдачи «08» декабря 2016 г.

### ПАО СГ "ХОСКА"

680000, г. Хабаровск, ул. Пушкина 23 А,  
тел.(4212) 21-50-01, факс 32-56-12  
ИНН: 2702030634, КПП: 254002001  
Р/сч № 40701810120000000019  
ФИЛИАЛ ХАБАРОВСКИЙ АО «АЛЬФА-БАНК»  
Кор/счет № 30101810800000000770, БИК 040813770

### ПОЛИС № 12-17/53971 00

ПАО СГ "ХОСКА" (далее - Страховщик) и ООО «Аргумент» (далее - Страхователь) в соответствии с "Типовыми (стандартными) Правилами страхования ответственности оценщиков" заключили договор страхования.

1. Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Аргумент»  
630089, г. Новосибирск, а/я 503  
ИНН: 5403364659, КПП: 540101001

ОГРН: 1145476145737, Филиал "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК"  
Р/сч № 40702810123450000249, Кор/счет № 30101810600000000774, БИК 045004774

2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.

3. Потребители услуг Оценщика: ООО «Аргумент»

4. Страховая сумма (лимит возмещения): 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.  
в т.ч. по одному страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

5. Франшиза не установлена (% к страховой сумме, руб.).

6. Страховая премия к уплате: 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей.

Порядок уплаты: - безналичным перечислением;  
-единовременно до 28.02.2017г.

Первый (единовременный) взнос уплачен "27" февраля 2017г. в размере: 3 300,00 (Три тысячи триста) руб.

7. Срок действия договора с "28" февраля 2017г. по "27" февраля 2018 г.

8.Иные условия оговорки : не установлены.

9.Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление от "27" февраля 2017г. является неотъемлемой частью договора.

Страховщик:

\_\_\_\_\_

(подпись)

МН

Полис выдан: "27" февраля 2017 г.