ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ВИШНЕВСКАЯ ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА
(Свидетельство НП «СМАОс» № 864 от 08.10.2007 г.) ИНН 673000020490
Оценщик – партнер для работы в секторе не крупнейших заемщиков
ПАО «Сбербанк России»

ОТЧЕТ № 154/17

по определению рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173 м^2, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый номер 67:02:0010222:119

Дата оценки: по состоянию на 01 сентября 2017 г.

Заказчик: ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» в лице конкурсного управляющего Добровольского М.В.

г. Смоленск
2017 г.

Конкурсному управляющему
ООО Проектный институт
«Смоленскагропромпроект-1»
М.В. Добровольскому
04 сентября 2017 г.

Уважаемый Максим Валерьевич!

В соответствии с договором № 154/17 от 01.09.2017 г., индивидуальный предприниматель Вишневская Г.В., действующая на основании Свидетельства о внесении в ЕГРИП серии 67 № 000535972, ОГРНИП 304673117500019, Свидетельства о членстве в НП «СМАОс» № 864 от 08.10.2007г. и страхового полиса № 6991R/776/00016/7, выданного ОАО «АльфаСтрахование» 13.04.2017 г., произвела осмотр 01.09.2017 г. и расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173 м^2, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119.

Целью оценки является расчёт и обоснование рыночной стоимости имущества для консультирования Заказчика о возможной его стоимости при совершении сделки купли – продажи по состоянию на дату осмотра.

Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г, Федеральным стандартом оценки № 2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г, Федеральным стандартом оценки № 3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

При оценке Оценщик исходил из того, что объект не обременён долговыми обязательствами, на него не наложен арест и ограничения на возможное использование.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, рассчитанная по состоянию на 01 сентября 2017 года составляет 1 063 000 (Один миллион шестьдесят три тысячи) рублей с НДС.**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие–либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Вишневская Г.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо ……2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. *4*
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. *4*
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки. *4*
1.4. Задание на оценку. 5
2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 6
2.1. Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета *6*
2.2. Порядковый номер отчета, количество страниц *6*
2.3. Период времени, в течение которого использованная информация является актуальной и значимой. *6*
2.4. Форма отчета *6*
3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 6
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 9
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
8. объект оценки 11
8.1. Общая характеристика объекта оценки. *11*
6.2. Описание местоположения объекта оценки. *15*
9.1. Общеэкономический обзор. *19*
9.2. Основные показатели экономического развития Смоленской области. *22*
9.3. Анализ рынка недвижимости. *26*
9.4. Анализ ликвидности объекта оценки. *29*
10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ……31
10.1. Федеральные стандарты оценки *31*
10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП «СМАО» *32*
10.3. Обоснованность и использование стандартов при проведении оценки объекта оценки ……*32*
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2 33
11.1. Другие общие понятия и определения, использованные в отчете *34*
11.2. Определение вида стоимости *35*
11.3. Сведения об имущественных правах на объект оценки *36*
11.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки……37
12. Анализ наилучшего и эффективного использования. *37*
12.1. Причины анализа. ……37
12.2. Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного. ……38
12.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков *38*
с улучшениями. *38*
13. расчетная часть. 39
13.1. Определение стоимости объекта. *39*
13.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом. *39*
13.3. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом. *41*
13.4. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом. *43*
14. Сертификат рыночной стоимости. 51
15. Список литературы 52

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающий требованиям законодательства об оценке, стандартов Федеральных и НП «СМАО» с применением существующих методов оценки.

В ходе выполнения поставленной задачи по оценке работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Изучение документов, представленных Заказчиком, при допущении, что они верно отражают существующую ситуацию.
- Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Анализ полученных результатов и написание отчета.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Порядковый номер отчета	154/17
Объект оценки	Недвижимое имущество нежилого назначения
Состав объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119.
Месторасположение объекта оценки	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12
Текущее использование	Не используется

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

Оцениваемый объект	Стоимость, рассчитанная по затратному подходу, руб. с НДС.	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб. с НДС.	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб. с НДС.
Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12	не использ.	не использ.	1 063 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, рассчитанная по состоянию на 01 сентября 2017 года составляет 1 063 000 (Один миллион шестьдесят три тысячи) рублей с НДС.

«Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное» (ФЗ- 135, ст. 12).

1.4. Задание на оценку.

Объект оценки	Недвижимое имущество коммерческого использования
Состав объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119.
Месторасположение объекта оценки	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.
Вид права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная*
Назначение оценки	Консультирование Заказчика о возможной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки купли – продажи.
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» ОГРН 1086731006823; ИНН 6731069136
Дата осмотра	01 сентября 2017 г.
Дата оценки	01 сентября 2017 г.
Срок проведения оценки	01 сентября 2017 г. - 04 сентября 2017 г.
Дата составления отчета	04 сентября 2017 г.
Форма отчета	Письменная
Основание для проведения оценки	Договор № 154/17 от 01.09.2017 г.
Время экспозиции	10 месяцев
Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение сделки купли – продажи.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценщик принимает предоставляемую заказчиком техническую и юридическую информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность. Полученная величина рыночной стоимости объекта оценки является результатом профессиональных знаний и убеждений Оценщика и не является гарантией того,

	что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной Оценщиком.

**п.7* федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

2.1. Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета

Дата определения стоимости – 01 сентября 2017 г., дата составления отчета 04 сентября 2017 г. Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета менее 3-х месяцев.

2.2. Порядковый номер отчета, количество страниц

Порядковый номер отчета № 154/17. Отчет пронумерован постранично и прошит в количестве 62 страниц.

2.3. Период времени, в течение которого использованная информация является актуальной и значимой.

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации применение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

2.4. Форма отчета

Форма отчета письменная.

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на оценку № 154/17 от 01.09.2017 года, заключенный между ИП Вишневская Г.В. и ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» в лице конкурсного управляющего Добровольского М. В.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике предоставлены в соответствии с федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

4.1. Сведения о Заказчике.

Заказчик оценки	ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» в лице конкурсного управляющего Добровольского М. В.
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» в лице конкурсного управляющего Добровольского Максима Валерьевича,

	действующего на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области по делу № А62-1257/2017 от 22.06.2017 года.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1086731006823
Дата присвоения ОГРН /Дата регистрации	16.05.2008
Адрес регистрации Заказчика	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Памфилова, д. 35
Местонахождение Заказчика	Смоленская область, г. Смоленск, ул.Памфилова, д. 35
Реквизиты Заказчика	ИНН 6731069136

4.2. Сведения об Оценщике.

Оценщик	Индивидуальный предприниматель Вишневская Галина Владимировна, ОГРНИП 304673117500019 от 23.06.2004 г. ИМНС России по Промышленному району г.Смоленска.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность Оценщика	Паспорт РФ 66 03 781685, выдан Ленинским РОВД г.Смоленска 12.03.2003г.
Юридический адрес Оценщика	214000, г. Смоленск, ул. Пржевальского, 12 - 1.
Местонахождение Оценщика	214014, г. Смоленск, ул. Твардовского, дом 13, 4 этаж, офис 12.
Реквизиты Оценщика	ИНН 673000020490, р/с 40802810559000004470 в Отделении № 8609 ПАО Сбербанк г.Смоленск, к/с 30101810000000000632, БИК 046614632
Стаж работы в оценочной деятельности	Осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, с 1996 года.

ВИШНЕВСКАЯ ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА - высшее техническое образование (СФ МЭИ), высшее экономическое образование по специальности: «Оценочная деятельность» (Московский государственный университет экономики, статистики и управления).

Виды оказываемых услуг:
- Оценка недвижимого имущества, в том числе земельных участков;
- Оценка машин, оборудования и автотранспортных средств;
- Оценка ценных бумаг, дебиторской задолженности;
- Оценка бизнеса (действующих предприятий).

Член НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» (ранее НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков». Государственная регистрация изменений в учредительные документы произведена 06 августа 2008 г.). Свидетельство № 864 от 08 октября 2007г., адрес место нахождения НП «СМАО»: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

Гражданская ответственность застрахована на сумму 30 000 000 рублей, полис №6991R/776/00016/7, выданный ОАО «АльфаСтрахование» 13.04.2017 г.

Профессиональное (оценочное) образование:

- Диплом ДВС № 1019968 от 25.02.2001 выдан Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики, специальность «Финансы и кредит»,
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано 05.12.2003 г. Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права,
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано 30.11.2006 г. НОУ «Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства».
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано 27.10.2009 г. НОУ ВПО «Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства», регистрационный номер 048.
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано 30.04.2012 г. НОУ ВПО «Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства», регистрационный номер 109.
- Удостоверение о повышении квалификации, выдано 17.03.2015 г. ЧОУВО «Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства», регистрационный номер 048.

Оценщик – партнер для работы в секторе не крупнейших заемщиков ПАО «Сбербанк России» - основание: Протокол Комиссии о предоставлении статуса Оценщика – партнера от 18.03.2011 г.

Аккредитация при НП «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие» - основание: Свидетельство об аккредитации № 1141 от 16.09.2016 г. (г.Орел).

Аккредитация при Некоммерческом партнерстве «Межрегиональный центр арбитражных управляющих». (г.Ярославль).

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;

2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;

3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право закрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки.

4. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;

5. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были

следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

6.Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено основанием для проведения оценки. Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

11. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Ухудшение экономической ситуации в России в 2015 году привело к непредвиденным последствиям на рынке недвижимости. В частности: - ограничено финансирование в иностранной валюте, - снижена инвестиционная ликвидность объектов, - уменьшилось количество сделок купли-продажи, - снижен спрос на аренду помещений. Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны. Цены сделок продажи объекта могут отличаться от рыночной стоимости, определенной в данном отчете. При расчетах цен Оценщик полагался на ограниченный перечень информации, полученный по объектам. Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты расчета, в случае предоставления дополнительной информации по объектам.

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

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы явились:

Конституция от 12.12.1993г.

Гражданский кодекс часть первая от 30.11.1994г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001г. № 146-ФЗ с изменениями и дополнениями

Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964г. с изменениями и дополнениями

Земельный кодекс от 25.10.2001г. № 136-ФЗ с изменениями и дополнениями
Закон о введении в действие Земельного кодекса от 25.10.2001г. № 137-ФЗ с изменениями и дополнениями
Налоговый кодекс часть первая от 31.07.1998г. № 146-ФЗ, часть вторая от 05.08.2000г. № 117-ФЗ с изменениями и дополнениями
Федеральный закон от 02 сентября 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г.Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (**ФСО № 1**)».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г.Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (**ФСО № 2**)»

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г.Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (**ФСО № 3**)».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г.Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (**ФСО № 7**)».

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года, с изменениями и дополнениями).

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников.

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
Информация с сайтов сети Интернет, изданий		
1	Обзор экономического развития РФ	http://www.economy.gov.ru, www.sbrf.ru, www. kommersant.ru, www.rbc. ru
2	Обзор экономического развития Смоленской области и рынка недвижимости	http://www.smoladmin.ru/economic/social_pokaz/files/socpok201509.pdf
		http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn15.html
		https://www.avito.ru/yartsevo/kommercheskaya_nedvizhimost
3	Аналоги	www.avito.ru, http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kaluga
Литература и периодические издания		
4	«Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2014, под редакцией Л. А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка	

	для доходного подхода», Нижний Новгород 2014, под редакцией Л. А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016, под редакцией Л. А. Лейфер.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены следующие документы:

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 06.05.2015г., №052616, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 67-67/003-67/003/027/2015-2615/2.
- ✓ Решение Арбитражного суда Смоленской области от 22.06.2017, дело № А62-1257/2017.
- ✓ Ксерокопия инвентаризационной описи от 31.07.2017г. ООО ПИ «Смоленскагропромпроект-1».

8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сегмент рынка	Недвижимое имущество нежилого назначения
Состав объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119.
Регион	Смоленская область
Район	Вяземский район
Адрес объекта оценки	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.
Остаточная балансовая стоимость объекта по состоянию на 01.09.2017 г., руб.	1 159 413,55

8.1. Общая характеристика объекта оценки.

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Здание, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Год постройки	2013
Тип здания	Жилой дом

Группа капитальности	I
Количество этажей в здании	5
Текущее использование	Жилой дом

Рис. 1. Жилой дом и вход в нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Рис. 2. Жилой дом и вход в нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Характеристика конструктивных элементов здания, в котором находится объект оценки:

Конструктивный элемент	Материал	Техническое состояние
Фундамент	ж/бетонные блоки	Мелкие трещины в цокольной части здания
Стены	кирпичные	Мелкие трещины в кирпиче
Перегородки	фибролитовые	Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями.
Перекрытия	ж/б плита	Незначительное смещение по высоте плит относительно друг друга
Крыша	совмещенная рулонная	Повреждение верхнего слоя
Полы	плитка	Мелкие повреждения, стирание поверхности в ходовых местах.
Проемы: Оконные Дверные	 2-х створные, деревянные Филенчатые, металлические	Стертость в притворах, мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами

Внутренняя отделка	Гипсокартон, оштукатурено, окрашено, плитка ПВХ	Местами незначительное загрязнение стен.
Наружная отделка	оштукатурено	Местами незначительное загрязнение стен, трещины.
Сан. и электро-технич. устройства	Отопление центральное, водопровод центральный, канализация центральная, электроосвещение, телефон, вентиляция.	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, потеря эластичности электропроводки
Прочие работы	Крыльцо, отмостки	Единичные повреждения.

Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

кадастровый (или условный) номер	67:02:0010222:119.
Этаж местонахождения объекта оценки / Количество этажей в здании	0 цоколь/5
Общая площадь объекта оценки, м	173
Текущее использование	Не используется
Наличие отдельного входа	Отдельный вход
Инженерное оборудование объекта оценки	
Холодное водоснабжение	В наличии разводка труб водопровода и канализации
Горячее водоснабжение	нет
Канализация	нет
Электроснабжение	Да
Газоснабжение	нет
Теплоснабжение	нет
Вид отопления	нет
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки	
Напольное покрытие	Бетонная стяжка.
Настенное покрытие	отсутствует
Оконные и дверные блоки	Окна-глухие; Двери: внутренние - отсутствуют, входные – металлические.
Выводы по состоянию объекта оценки	На полу – лужи, на стенах - сырость
Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Собственность.
Обременения	Не учитываются, реализуется в рамках конкурсного производства
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует.
Описание произведенного переоборудования (перепланировки)	Не выявлено.

Рис. 3. Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Рис. 4. Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Рис. 5. Нежилое помещение общей площадью 173 кв. м. этаж цокольный №0, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Выводы: Оцениваемый объект - нежилое помещение, расположенное на 0-ом цокольном этаже 5-тиэтажного жилого дома. На полу – лужи, на стенах – сырость. Помещение

оборудовано электроосвещением, выполнена разводка труб водопровода и канализации. Помещение имеет отдельный вход. В настоящее время – не используется.

8.2. Описание местоположения объекта оценки.

Объект оценки находится в городе Вязьма Смоленской области.

Смоленская область расположена в центральной части России. Область, в современном понимании, образована 27 сентября 1937 года. Сегодня ее площадь составляет 49786 кв. км. Протяженность области с запада на восток по параллели г. Гагарина - 280 км, с севера на юг по меридиану г. Рославля - 250 км. Почти целиком область расположена на Смоленско-Московской возвышенности, на западе Восточно-Европейской равнины. В центре и на востоке преобладают возвышенности, расчлененные глубоко врезанными речными долинами. Средняя высота поверхности около 220 метров над уровнем моря.

Численность населения Смоленской области на 1 января 2016 года составляет 964 791 чел.

Смоленщина – западные ворота Великой России. Биография Смоленщины – яркая страница истории нашего народа, написанная огнем и кровью защитников Отечества, дерзновенным духом, светлым умом и умелыми руками смолян.

Смоленская земля подарила миру плеяду выдающихся ученых, писателей и поэтов, художников и музыкантов, военачальников и общественных деятелей. Навечно в историю государства Российского вписаны имена Григория Потёмкина и Павла Нахимова, Александра Твардовского и Михаила Исаковского, Николая Пржевальского и Михаила Глинки, первого космонавта планеты Юрия Гагарина.

Выгодное географическое расположение области создает необходимые предпосылки для наращивания и реализации инвестиционных возможностей региона. Смоленская область активно сотрудничает с зарубежными партнерами в торгово-экономической, научно-технической и культурной сферах.

Располагая существенными территориальными и энергетическими ресурсами, а также значительным техническим и интеллектуальным потенциалом, Смоленская область является одним из самых удобных регионов для развития логистических и терминальных центров.

Смоленская область – важнейший транспортный и коммуникационный узел. Через нее проходят кратчайшие автомобильные и железнодорожные магистрали, связывающие Западную Европу с Центральной Россией.

Рис. 6. Местонахождение объекта оценки на карте Смоленской области.

Вя́зьма — город в России, административный центр Вяземского района, расположенного на востоке Смоленской области.

Население — 53 117 чел. (2017). Город расположен на реке Вязьме в 175 км от Смоленска и в 210 км от Москвы, на Вяземской возвышенности, в районе, где река резко меняет направление своего течения с южного на северо-западное.

Узловая железнодорожная станция Вязьма на линиях Москва — Брест и Торжок — Брянск. Город расположен на Старой Смоленской дороге, издавна соединявшей Москву с европейскими государствами.

Рис. 7. Местонахождение объекта оценки на карте Смоленской области.

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

В ГК «Вязьма» также входят предприятия ОАО «Вяземский хлебокомбинат», ООО «Вяземский льнокомбинат». Кроме того, в городе действуют:

- ООО «Вяземское кожевенное производство Лт»;
- ОАО «Вяземский завод синтетических продуктов» (ОАО «ВЗСП»);
- косметический цех «Л'Ависсаль»;
- завод по выпуску изделий из пластика ООО «Пластик Репаблик»;
- дочернее предприятие ООО «Русское горно-химическое общество» завод по переработке природного минерала — брусита ООО «Вязьма-Брусит»;
- филиал ОАО «БЭТ» Вяземский завод железобетонных шпал;
- ОАО «Завод ЖБИ» — выпуск железобетонной продукции;
- ООО «Лава» — завод по производству полимерной плёнки;
- ЗАО «Технографит» — производство конструкционных изделий из графитовых материалов;
- филиал ПВООО "Фирма «Техноавиа» ООО «Вяземская швейная фабрика» — крупнейший производитель и поставщик спецодежды, спецобуви, защитных средств в широком ассортименте;
- ООО «Вязьма-Лес» — проектирование, изготовление и монтаж «под ключ» (включая внутренние сети) домов из клееного бруса;
- ОАО ВНПО «Ресурс» — площадка для размещения энергоемких производств на базе бывшего завода графитовых изделий, производство вентиляционных блоков;

- ООО СП «НОРЛИ-Т» — производство рыбной и рыбоовощной продукции под торговой маркой «NORLI»;
- ООО «Вяземский кирпичный завод» — производство полнотелого кирпича марок М-100, М-125, М-150;

Вязьма — крупный транспортный узел Смоленской области, как железнодорожный, так и автомобильный. В городе имеются локомотивное депо, две автоколонны, многочисленные предприятия по обслуживанию железнодорожного и автомобильного транспорта. Действует несколько десятков автобусных маршрутов.

Транспорт:

Железнодорожный транспорт:

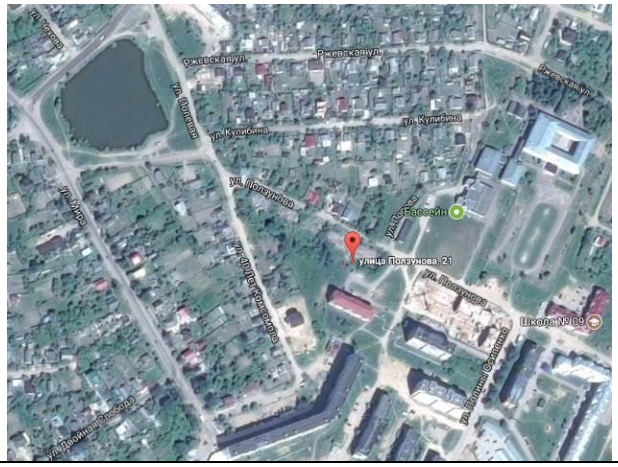
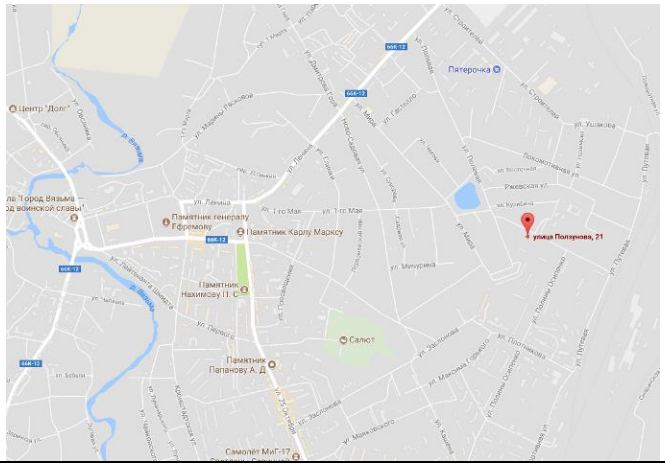
Основная статья: Вязьма (станция)

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

В 2014 году на маршруте Москва-Смоленск запущены скоростные поезда «Ласточка» с остановками на станциях Можайск, Гагарин, Вязьма, Сафоново, Ярцево. Время в пути от Вязьмы до Москвы занимает 2 часа 28 минут, от Вязьмы до Смоленска — 1 час 48 минут.

Станция является конечной для электропоездов от/до Можайска и от/до Бородино (состыкованы с электропоездами из/на Москву в Можайске/Бородино), на Смоленск, а также дизель-поездов: на Ржев, на Калугу (согласованный поезд с пересадкой на станции Износки) и на Фаянсовую ежедневно. Ранее было несколько пар прямых пригородных электропоездов от Москвы, разбиты по Можайску/Бородино/Гагарину из-за превышения лимита в 200 км для пригородных поездов.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	*Характеристика факторов*
Общая характеристика местоположения	
1. Адрес, расположение	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12
Расположение объекта оценки на карте города и в районе окружения	
	
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Жилая зона
2. Объекты окружения	5-ти этажные жилые дома, 9-ти этажные жилые дома старой и новой застройки, жилые дома индивидуальной застройки,

Факторы местоположения	*Характеристика факторов*
	объекты административно – торгового назначения
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью – асфальтированная дорога
2. Подъезд	С улицы Ползунова.
3. Интенсивность движения	средняя
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
2. Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень радиоволн, рентгено - и гамма излучений в пределах допустимого.
3. Благоустройство	Озеленение соответствует норме; подъезд соответствует норме, покрытие удовлетворительное.
Основные выводы:	
1. Объект оценки расположен в жилой зоне.	
2. Тип застройки окружения – 5-ти этажные жилые дома старой и новой застройки, 9-ти этажные жилые дома, дома индивидуальной жилой застройки, объекты административно – торгового назначения.	
3. Объект имеет хорошую транспортную доступность, обеспечивающую доступность к объекту круглый год.	

Рис. 8. Окружение объекта оценки по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21.

Рис. 9. Окружение объекта оценки по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21.

ВЫВОДЫ: Объект оценки расположен в жилой зоне. Новый спальный микрорайон города, который интенсивно застраивается в последние годы. В районе есть школа, бассейн, объекты торгового назначения, вся инфраструктура.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Общеэкономический обзор[1].

Рост ВВП во 2 квартале 2017 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

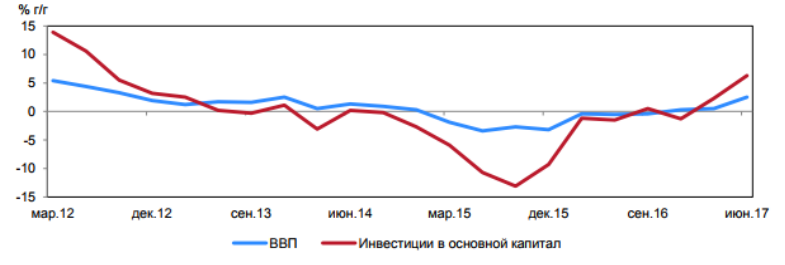
В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во **2 квартале 2017** рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 квартале 2017. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Рис. 1. Во 2 кв17 рост ВВП и инвестиций ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

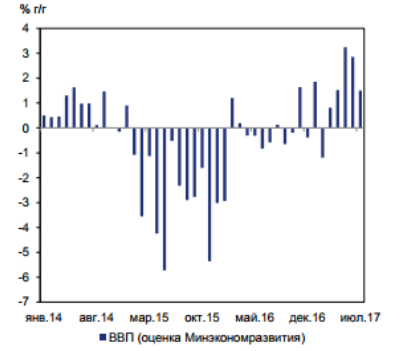
[1] *Источник информации:* http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/

Производственная активность

Данные по ВВП за 2 квартал 2017 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Рис.2. Рост ВВП в июле замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 3. Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4.0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка. Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в

металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

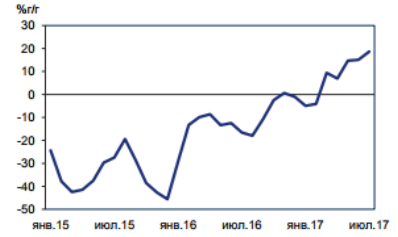
В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.
Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Потребительский спрос
В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Рис. 13. Продолжается восстановление потребительского спроса

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14. Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»1 , построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.
Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с

исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

9.2. Основные показатели экономического развития Смоленской области.

Социально-экономическое развитие региона в январе-марте 2017 года характеризуется положительной динамикой индекса промышленного производства, строительства жилых домов.

Сложилась отрицательная динамика индекса производства продукции сельского хозяйства, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», индекса инвестиций в основной капитал, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению.

За январь-март 2017 года увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В январе-марте 2017 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-мартом 2016 года составил 100,9%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-марте 2017 года по четырем видам экономической деятельности составил 54 061,9 млн. рублей.

В производстве пищевых продуктов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 17%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 103,4%.

В натуральном выражении возросло производство: свинины, кроме субпродуктов на 24,8%; полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных на 6,4%; масло сливочного и пасты масляной в 3,1р.; сыра на 2,7%;. При этом сократилось производство: изделий колбасных, включая изделий колбасных для детского питания на 6%; консервов для детского питания на 12,6%; рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков на 55%; овощей (кроме картофеля) и грибов, консервированных без уксуса или уксусной кислоты, прочих (кроме готовых овощных блюд) на 25,6%; молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания на 35,8%; творога на 24%; кондитерских изделий на 30,5%, изделий хлебобулочных недлительного хранения – на 2,5%.

В производстве напитков (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,2%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 105,1%.

Ведущее предприятие отрасли ООО «Варница»: в 1 квартале 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 559, 9 млн. рублей к уровню 1 квартала 2016 года (рост на 22%).

В натуральном выражении возросло производство пива на 6,2%; вод минеральных природных питьевых и вод питьевых, расфасованных в емкости, не содержащие добавки сахара или других подслащивающих или вкусоароматических веществ на 10,7%; напитков безалкогольных прочих в 1,9 раза.

В производстве текстильных изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,6%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 120%.

Динамику в отрасли определяют организации: ООО «Вяземский льнокомбинат», ООО «Ярцевский хлопчатобумажный комбинат».

По итогам 1 квартала 2017 года ситуация в ООО «Вяземский льнокомбинат» характеризовалась положительной динамикой производства и реализации продукции, к уровню соответствующего периода прошлого года: увеличилось производство пряжи льняной – на 48,6%; ткани льнохлопковой, смесовой – на 73,1%; ткани (парусины) – на 19,6%.

В производстве одежды (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 4,7%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 126,3%.

В натуральном выражении увеличилось производство: изделий трикотажных или вязанных в 1,8 раза; производство изделий трикотажных чулочно-носочных на 0,2%.

Динамику в отрасли определяют организации: ООО «Фабрика «Шарм»; ЗАО «Смоленская чулочная фабрика»; ООО «Вяземская швейная фабрика»; ООО «Починковская швейная фабрика»; ЗАО «Сафоновская швейная фабрика «Орел».

В 1 квартале 2017 года отмечается рост реализации товаров (работ, услуг) среди значимых организаций отрасли, так и среди субъектов малого и среднего предпринимательства: ООО «Вяземская швейная фабрика» – 113,9%; ООО «Починковская швейная фабрика» – 117,9%; ЗАО «Сафоновская швейная фабрика «Орел» – 106,3%; ИП Ненахова Юлия Петровна – 113,7%; ИП Могучева Светлана Викторовна – 121,8%; ООО «Рик Плюс» – 111,8%.

В производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 60,9% .Снижение индекса объясняется высокой сравнительной базой, сложившейся в 1 квартале 2016 года (144,5%).

В результате реорганизации ОАО «Завод КДМ им. М.И. Калинина» налажен выпуск собственной продукции на производственных мощностях ООО «Завод КДМ». Объем реализации после реорганизации составил 42,9% к уровню продаж завода в 1 квартале 2016 года.

Сократили производство и отгрузку Рославльский филиал «Смоленские автоагрегатные заводы» на 19,7% и ЗАО «Ярцевская технологическая компания АМО ЗИЛ» на 11,9%.

В натуральном выражении уменьшилось производство комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств на 1,9%.

В производстве прочих транспортных средств и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 5,4%) индекс производства в январе- марте 2017 года составил 31,4%.

Снижение индекса производства объясняется высокой сравнительной базой, сложившейся в 1 квартале 2016 года (рост индекса в 3,5 раза). Ведущее предприятие отрасли АО «Смоленский авиационный завод».

В производстве мебели (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,1%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 63,8%, в результате высокой сравнительной базы, сложившейся в 1 квартале 2016 года (117,3%).

В производстве прочих готовых изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 5,1%) индекс производства в январе-марте 2017 года составил 79,5%. Снижение

показателя объясняется высокой сравнительной базой, сложившейся в 1 квартале 2016 года (119,5%).

Уровень развития данной отрасли определяет ведущее предприятие ОАО «ПО «Кристалл», доля которого в объеме отгруженной продукции (работ, услуг) собственного производства по данному виду деятельности – около 90%.

По данным предприятия уменьшение объема производства и отгрузки продукции объясняется отменой экспортной пошлины на алмазное сырье, ростом цен на алмазное сырье и укреплением рубля.

Инвестиции

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области на развитие экономики и социальной сферы области в январе-марте 2017 года использовано 7 549,2 млн. рублей инвестиций, что составило 89,9% (в сопоставимых ценах) к январю-марту 2016 года.

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (включая средние организации), освоено 4 346,1 млн. рублей, что на 37,4% меньше, чем в январе-марте 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 3 444,4 млн. рублей, что составило 54,1% к уровню января-марта 2016 года.

Более трети объема инвестиций в основной капитал используется в промышленном производстве, в том числе в обрабатывающих производствах - 19% общего объема инвестиций, в деятельности по обеспечению электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 18%; в транспортировке и хранении – 20,0%, в деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 12%, в строительстве – 6%.

Наиболее активно денежные средства вкладывались в строительство - в 16,9 раза больше уровня соответствующего периода прошлого года, в деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 7,3 раза), образование (в 7,2 раза), деятельность профессиональную, научную и техническую (в 4,9 раза), деятельность финансовую и страховую (в 3,2 раза), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (в 3,0 раза), водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (в 2,4 раза), торговлю оптовую и розничную; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (171,8%), сельское, лесное хозяйство, охоту, рыболовство и рыбоводство (159,0%), транспортировку и хранение (144,3%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (139,1%), государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение (137,8%), предоставление прочих видов услуг (122,1%), деятельность в области здравоохранения и социальных услуг (119,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 1 квартале 2017 года составил 2 912,5 млн. рублей, или 90,2% к январю-марту 2016 года.

В январе-марте 2017 года построено 1 709 новых квартир общей площадью 121,0 тыс. кв. метров, что на 0,7% больше, чем в январе-марте 2016 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 56,7 тыс. кв. метров жилья, что на 17,2% меньше, чем в январе-марте 2016 года.

Жилые дома вводились в эксплуатацию в 25 муниципальных районах области и в городах Смоленске и Десногорске. В Смоленске построено 59,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что на 37,5% больше, чем в январе-марте 2016 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 9,7 тыс. кв. метров жилья, что на 0,8% больше, чем в январе-марте 2016 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, в 1 квартале 2017 года ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 1 833,03 млн. рублей, что на 2,1% меньше, чем в

январе-марте 2016 года. В течение отчетного периода средневзвешенная процентная ставка на рынке ипотечного кредитования составила 11,8 % годовых.

Обеспеченность населения Смоленской области жильем – 27,4 кв.м. в среднем на одного жителя.

Потребительский рынок

По состоянию на 1 января 2017 года на территории Смоленской 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 январь-март 2017 года составил 36,6 млрд. рублей, что на 4,1% меньше января-марта прошлого года, в январе-марте 2017 года населению продано пищевых продуктов на 5,4% меньше уровня января-марта 2016 года, непродовольственных товаров на 2,8% меньше.

По данным Смоленскстата, в январе-марте 2017 года населению области было оказано платных услуг на 7,7 млрд. рублей, что составляет 95,4% к уровню января- марта 2016 года.

Наблюдался рост объема услуг организаций культуры – на 8,8%, услуг физической культуры и спорта – на 7,6%, жилищных услуг – на 7,3%, медицинских услуг – на 0,4%. Сократился объем услуг почтовой связи – на 46,1%, телекоммуникационные улуги – на 9%, транспортных услуг – на 6%, бытовых услуг на 16,3%, услуг туристских агенств – на 11,3%, коммунальных услуг – на 1,5%.

Общий объем бытовых услуг в январе-марте 2017 года составил 547,7 млн. рублей, что меньше уровня января-марта 2016 года на 16,3%.

Индекс цен (тарифов) на услуги составил за март 100,2%, в целом за январь- март – 100,4%, потребительская инфляция в целом (101,1%).

Отмечен рост цен за период с начала года на услуги правового характера – на 16,7%, ветеринарные услуги – на 6,0%, услуги дошкольного воспитания – на 3,2%, медицинские услуги – на 2,2%.

Снизились цены на услуги профессионального обучения – на 1,4%, на санаторно-оздоровительные услуги – на 1,2%, услуги банков – на 0,4%.

Уровень жизни населения

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за январь-март 2017 года составили 22 703 рубля и увеличились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,5%; за март – 24 559 рублей и увеличились на 3,6%.

Реальные среднедушевые денежные доходы за январь-март 2017 года увеличились на 1,0%, за март уменьшились на 0,7%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-март 2017 года составила 24 675 рублей и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2016 года на 4,4%, реальная заработная плата уменьшилась на 0,1%.

Величина прожиточного минимума на душу населения в I квартале 2017 года составила 9 800 рублей и уменьшилась на 274 рубля (2,7%) по сравнению с IV кварталом 2016 года.

Средняя стоимость набора продуктов питания в I квартале 2017 года возросла по сравнению с IV кварталом 2016 года на 93,0 рубля. Наибольшее влияние на изменение стоимости набора продуктов оказал рост цен на молокопродукты, яйца, овощи, фрукты свежие и снижение цен на баранину, чай, сахар-песок, крупы, фрукты свежие.

Труд и занятость

По данным Департамента государственной службы занятости населения Смоленской области за январь-март 2017 года сведения о высвобождении работников предоставила 221 организация, в том числе 10 – о ликвидации.

За январь-март 2017 года высвобождено 506 работников (60,7% к аналогичному периоду 2016 года).

Из числа высвобожденных: - обратились в службу занятости за предоставлением государственной услуги

– 287 человек (56,7% от высвобожденных);

- трудоустроены – 23 человека, в том числе службой занятости населения – 19 человек;

- оформили трудовую пенсию по старости – 108 челеловек (21,3% от высвобожденных);

- признаны безработными –137 человек.

На конец отчетного периода в условиях неполной занятости находились 30 организаций. В 8 организациях находились в простое 586 человек, в 23 организациях 1 878 человек работали неполное рабочее время, 138 работникам на одном предприятии 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 3 658 человек.

На 1 апреля 2017 года в службе занятости населения Смоленской области имеется 5,7 тыс. вакантных рабочих мест. В первом квартале 2017 года в рамках реализации областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» на 2014-2020 годы (далее – Государственная программа) трудоустроено 4,6 тыс. человек.

Численность экономически активного населения Смоленской области, по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного Росстатом, в среднем за первый квартал 2017 года составила 520,4 тыс. человек, в том числе занятых – 487,9 тыс. человек, безработных по методологии МОТ – 32,5 тыс. человек, уровень общей безработицы – 6,2%.

На 1 апреля 2017 года в сфере занятости населения наблюдается:

- снижение на 14,8% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, до 6,9 тыс. человек (на 1 апреля 2016 года – 8,1 тыс. человек, на 1 января 2017 года – 6,97 тыс. человек);

- уровень регистрируемой безработицы снизился до 1,34% (на 1 апреля 2016 года – 1,54%, на 1 января 2017 года – 1,31%);

- увеличение на 25,3% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 5,7 тыс. вакансий (на 1 апреля 2016 года – 4,55 тыс. вакансий, на 1 января 2017 года – 4,6 тыс. вакансий);

- снижение на 18% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения, до 8,1 тыс. человек (на 1 апреля 2016 года – 9,9 тыс. человек, на 1 января 2017 года – 8,1 тыс. человек);

- коэффициент напряженности на рынке труда составил 1,4 человека на вакансию (на 1 апреля 2016 года – 2,2 человека на вакансию, на 1 января 2017 года – 1,8 человека на вакансию).

Источник: http://econsmolensk.ru/temp/upload/file/Monitoring_sotsialno-e%60konomicheskogo_razvitiya_Smolenskoy_o_1205696591d40aa0e83a4.13226404.pdf

9.3. Анализ рынка недвижимости.

В настоящее время рынок недвижимости города Смоленска спит, причем весь 2016 год и январь – август 2017 года практически беспробудно. Поэтому многие риэлторы сейчас находятся в состоянии «древнерусской печали» - ждут «богатырских» клиентов, а те почему-то не приходят. Впрочем, некоторое оживление наблюдается в микрорайонах: Новый Смоленск, Королевка и Южный, где возводится жилье эконом-класса. К тому и у бывших военных, которые раньше старались расквартироваться в Смоленске, поближе к Москве, теперь появились куда более

интересные предложения для вложения своих жилищных сертификатов - Новая Москва. Что касается земель под ИЖС, то на них цены тоже стабилизировались - от 150 до 300 тыс. рублей за 6 -10 соток в пригороде Смоленска. Рынок перенасыщен, и бригады работяг-строителей из Беларуси, Зауралья и других областей нашей необъятной страны, скупавшие два-три года назад оптом по пять-шесть участков, чтобы построить на них коттеджи, а потом продать, тоже «подзависли». Смоляне не хотят приобретать один большой дом по цене двух и предпочитают строить сами. К тому же еще непонятно, какие налоги на недвижимость ждут владельцев загородных апартаментов.

В области коммерческой недвижимости имеют место следующие тенденции: приход на рынок крупных игроков - гипермаркетов, федеральных сетей, как продовольственных, так и непродовольственных, медленно, но верно ведет к разорению мелких и средних бизнесменов. Сейчас в Смоленске неплохо продаются разве что продукты и лекарства. В итоге денег у предпринимателей нет. Стагнация на смоленском рынке недвижимости продолжается.

В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости продолжали свое развитие тенденции конца 2016 года, основными чертами, которых были сокращение объема банковского финансирования, сокращение спроса на новые площади, снижение арендных ставок и, как следствие, низкая инвестиционная активность.

В настоящее время наблюдается спад рынка недвижимости, сделок с недвижимостью происходит мало.

Отметим, что на рынке коммерческой недвижимости Смоленской области основная часть сделок – это аренда помещений, покупка осуществляется редко. На сегодня в таких районных центрах Смоленской области, как Гагарин, Вязьма, Сафоново, арендные ставки на офисные помещения составляют от 200 до 400 рублей без учета скидки на торг. Встречаются отклонения в обе стороны. Для торговых помещений площадью до 50 кв.м. арендные ставки – выше, и составляют 500 – 1000 рублей в торговых центрах. Арендные ставки для торговых помещений площадью свыше 50 кв.м. составляют 250 – 400 рублей Часто для привлечения арендаторов предоставляются арендные каникулы.

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип здания	ЦОКОЛЬ жилого дома	на 2-ом этаже ТЦ	ТЦ	ТЦ
Назначение помещений	под торговлю	под торговлю	под торговлю	административно-торговое
Сдаваемая площадь, кв.м.	331,1	600	350	380,00
Тип предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации	http://tc67.ru/rent/rentDetail/id/392	http://tc67.ru/rent/rentDetail/id/110	http://tc67.ru/rent/rentDetail/id/305	https://www.avito.ru/gagarin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_380_m_706925078
Арендная ставка за 1 кв. м в месяц, руб. с НДС.	300,00	250,00	300,00	300,00
Местонахождение	Смоленская обл., г.Сафоново, ул. Энгельса , д. 22	Смоленская обл., г. Сафоново, ул. Октябрьская , д. 39, корп. 2 , ТЦ Октябрьский	Смоленская обл., г.Ярцево, ул. Советская, д. 20	Смоленская обл., г.Гагарин, пер.Пушкина, д.5
Время сдачи в аренду	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж местонахождения	ЦОКОЛЬ	2 этаж	2 этаж	2 этаж

Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

В настоящее время доля вакантных офисных помещений в районных центрах Смоленской области составляет от 20% до 30%. Иногда даже снижение арендной ставки не сразу помогает собственнику коммерческой недвижимости найти арендатора. Настоящее время - это время арендатора, когда арендодатель идет на уступки.

В 2017 году роста спроса на коммерческую недвижимость не было из-за стагнации российской экономики, снижения покупательной способности и снижения деловой активности. Многие собственники недвижимости сняли свои объявления о продаже, не желая опускать цены и решив переждать кризис. Объявлений о продаже коммерческой недвижимости, находящейся в Смоленской области, в настоящее время – мало, разброс цен – большой: от 6000 до 40000 рублей за 1 кв.м и выше. Объявления о продаже «висят» долго, сделок с недвижимостью – мало. На фоне снижения платежеспособности цены медленно ползли вниз.
В августе 2017 года цены на административно – торговую недвижимость площадью свыше 400 кв.м, находящейся в таких районных центрах, как Ярцево, Сафоново, Рославль, Гагарин и Вязьма, составляли от 10000 до 30000 рублей за 1 кв.м. Встречались отклонения как в одну, так и в другую сторону. Скидки на торг при продаже достигали до 30%.

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип здания	ТЦ	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	часть здания
Функциональное назначение	ТЦ	торговый центр	административно - торговое	административно - торговое
Цена предложения, руб. с НДС	90000000	25000000	16000000	6500000
Общая площадь, кв. м	3200	1300	655	405
Источник информации	https://www.avito.ru/vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_820574815	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-161180748	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-177861405	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yartsevo-163653051
Площадь земельного участка, прилегающего к объекту, кв.м.	12000	1820	1450	405
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.	28125,00	19230,77	24427,48	16049,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	август 2017 г.	июль 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Местоположение	Смоленская область, г.Вязьма, ул Комсомольская, 150	Смоленская обл., г. Ярцево, ул Советская, 20,	Смоленская область, Ярцево, ул Ольховская 13	Смоленская область, Ярцево, Советская ул, 24
Локальное местонахождение в пределах города	центр города	центр города	территория торговых центров	центр города
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Техническое состояние	новое	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность здания	1 - 3 этажи	1 и 2 этаж	1 этаж	2 этаж

В наличии и предложения на продажу нежилых помещений, находящихся в цокольных этажах и в подвалах новостроек. Как правило, предлагаются на продажу такие помещения - с черновой отделкой и без коммуникаций. Цены на такие помещения - ниже, и составляют от 4000 до 15000 рублей за 1 кв.м. Спрос на опмещения, расположенные в цокольных этажах и в подвалах жилых домов – низкий.

Выводы по анализу рынка:

- В связи с общим ухудшением экономического положения с началом кризиса спрос на недвижимость резко снизился.
- Увеличилась степень недозагрузки сдаваемых в аренду площадей. Даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости.
- В 2017 году роста спроса на коммерческую недвижимость не было из-за стагнации российской экономики, снижения покупательной способности и снижения деловой активности. Многие собственники недвижимости сняли свои объявления о продаже, не желая опускать цены и решив переждать кризис. Объявлений о продаже коммерческой недвижимости, находящейся в Смоленской области, в настоящее время – мало, разброс цен – большой: от 6000 до 40000 рублей за 1 кв.м и выше. Объявления о продаже «висят» долго, сделок с недвижимостью – мало. На фоне снижения платежеспособности цены медленно ползли вниз.
- По состоянию на август 2017 года ставки аренды на торгово-офисные помещения в таких районных центрах Смоленской области, как Рославль, Ярцево, Сафоново, арендные ставки на офисные помещения составляют от 200 до 400 рублей без учета скидки на торг. Встречаются отклонения в обе стороны. Для торговых помещений площадью до 50 кв.м. арендные ставки – выше, и составляют 500 – 1000 рублей в торговых центрах. Арендные ставки для торговых помещений площадью свыше 50 кв.м. составляют 250 – 400 рублей Часто для привлечения арендаторов предоставляются арендные каникулы.
- В августе 2017 года цены на административно – торговую недвижимость площадью свыше 400 кв.м, находящейся в таких районных центрах, как Ярцево, Сафоново, Рославль, Гагарин и Вязьма, составляли от 10000 до 30000 рублей за 1 кв.м. Встречались отклонения как в одну, так и в другую сторону. Скидки на торг при продаже достигали до 30%.
- В наличии и предложения на продажу нежилых помещений, находящихся в цокольных этажах и в подвалах новостроек. Как правило, предлагаются на продажу такие помещения - с черновой отделкой и без коммуникаций. Цены на такие помещения - ниже, и составляют от 4000 до 15000 рублей за 1 кв.м.

Источник информации: сайты агентств недвижимости города Смоленска и Смоленской области

9.4. Анализ ликвидности объекта оценки.

Л**иквидность** оцениваемого объекта, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать (сдать) по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи (сдаче в аренду) объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

Если срок реализации более 545 дней, данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая.

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки.
В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские фирмы, либо их представители или дилеры.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п.12 ФСО №1).

Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Состав оцениваемого имущества: Помещение нежилое общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.

Местоположение объекта. Объект оценки расположен в г. Вязьма Смоленской области, на ул. Ползунова, дом 21. Объект оценки расположен в жилой зоне, в новом спальном микрорайоне города, который интенсивно застраивается в последние годы. В микрорайоне есть школа, бассейн, объекты торгового назначения, вся инфраструктура. Местонахождение объекта оценки в цокольном этаже жилого дома накладывает ограничение на возможное использование объекта оценки. Также местонахождение объекта оценки в цоколе жилого дома с индивидуальным отоплением накладывает ограничения на проведение газоснабжения

объекта для дальнейшего обустройства индивидуального отопления, в наличии запрет на установку газового котла в цокольных этажах жилых домов.

Состояние объекта на предмет его износа или функциональной пригодности для коммерческого и иного доходного использования. Объект оценки – встроенное помещение, расположенное на 0-ом (цокольном) этаже 5-ти этажного жилого дома. На полу – лужи, на стенах – сырость. Помещение оборудовано электроосвещением, выполнена разводка труб водопровода и канализации. Помещение имеет отдельный вход. В настоящее время – не используется.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам. Все требования действующего законодательства в отношении документов, которые необходимо предоставить для подтверждения права собственности на оцениваемое помещение, выполняются. Объект оценки - Помещение нежилое общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, находится в собственности ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» ОГРН 1086731006823; ИНН 6731069136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 06.05.2015г., №052616, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 67-67/003-67/003/027/2015-2615/2.

Площадь объекта оценки. Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 173 кв.м. Площадь объекта подходит под использование в качестве объекта торгового или административного назначения. В настоящее время в г. Вязьма Смоленской области доля вакантных торговых и административных площадей составляет 10% -30%. В наличии спрос на объекты площадью до 100 кв.м. Спрос на помещения, находящиеся в цокольном этаже и в подвалах – низкий.

Вывод. В настоящее время наблюдается спад рынка недвижимости в Смоленской области, и в частности, в г. Вязьма. Сделок с недвижимостью происходит мало, в основном недвижимость сдается в аренду. **Цены на недвижимость упали по сравнению с ценами 2015 года. Многие продавцы сняли свои объявления, не желая продавать свою недвижимость по ценам, сложившимся в настоящее время.** Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Вязьма Смоленской области, местонахождение, площадь и планировку оцениваемого объекта, объект оценки является объектом низкой ликвидности **Средний срок экспозиции для объекта оценки - около 10 месяцев. В условиях затяжного кризиса срок реализации может увеличиться.**

10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

10.1. Федеральные стандарты оценки

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице ниже. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчетов). Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями.

Краткое наименование стандарта	*Полное наименование стандарта*	*Сведения о принятии стандарта*	*Основание для использования стандарта*
ФСО-1	*Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»*	*Приказ МЭР РФ №297 от 20 мая 2015 г*	*Стандарт обязателен к применению*
ФСО-2	*Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»*	*Приказ МЭР РФ №298 от 20 мая 2015 г*	*Стандарт обязателен к применению*
ФСО-3	*Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»*	*Приказ МЭР РФ №299 от 20 мая 2015 г*	*Стандарт обязателен к применению*
ФСО-7	*Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»*	*Приказ МЭР РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.*	*Стандарт обязателен к применению*

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП «СМАО»

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года, с изменениями и дополнениями).

10.3. Обоснованность и использование стандартов при проведении оценки объекта оценки

Обоснованность применения стандартов оценки состоит в обязанности оценщика соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, действующие на дату оценки объекта оценки.

Применение государственных стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. являются «…обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) определяет, в частности, общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, а также содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к

оценке и согласования результатов оценки.

Применение Стандартов НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», обусловлено тем, что эти Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества, а также необходимы для обеспечения единства и взаимосвязи различных направлений деятельности, осуществляемой Саморегулируемой организацией «НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», и ее членами.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

ФСО – Федеральные стандарты оценки.

ФСО № 1 – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297).

ФСО № 2 – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).

ФСО № 3 – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299).

ФСО № 7 – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611).

МСО – международные стандарты оценки.

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены объекта оценки* определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной ил планируемой сделки.

При определении *стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой 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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соотвествии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При *установлении затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется 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.

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

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.

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

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

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

База оценки – вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

11.1. Другие общие понятия и определения, использованные в отчете

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор - лицо, пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом, величина и периодичность арендной платы устанавливаются договором между арендодателем и арендатором.

Дисконтирование - процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Капитализация - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Метод кумулятивного построения - процесс расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки на различные виды рисков, связанных с инвестированием в конкретный объект.

Налог на имущество уплачивается предприятием из прибыли исходя из среднегодовой остаточной стоимости основных фондов, нематериальных активов, запасов и затрат. Предельная ставка налога на имущество составляет 2,2% в год.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например, здания, сооружения, многолетние насаждения, леса и др.). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его свойствам невозможно. Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимому имуществу отнесены также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Право собственности - право владения, пользования и распоряжения имуществом, право по своему усмотрению совершать в отношении имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Рыночная арендная плата - ставка аренды, сложившаяся на настоящий момент на рынке для определенного рынка недвижимости.

Рыночная цена - денежная сумма, фактически уплаченная в результате сделки.

Ставка безрисковая дохода - минимальная ставка дохода (в процентах), который инвестор может получить на свой капитал при осуществлении вложений с практически нулевым уровнем риска.

11.2. Определение вида стоимости

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» определяет виды стоимости:

- Рыночная
- Ликвидационная
- Инвестиционная
- Кадастровая

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5 Стандартов оценки.

Так как назначением настоящего Отчета является денежная оценка величины стоимости объекта оценки для совершения сделки, следовательно, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 10 ноября 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» речь идет о рыночной стоимости. Необходимость установления данного вида стоимости объекта оценки, также определена договором на осуществление оценки объекта оценки и соответствует задаче выполняемой оценки.

Определение рыночной стоимости, приведенное в и Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогично определению в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ».

Таким образом, рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на открытом рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определениях рыночной стоимости, приведенных выше.

Чтобы оценить рыночную стоимость необходимо установить наиболее эффективное использование имущества. При этом под наиболее эффективном использованием имущества понимается наиболее вероятное использование имущества, которое является физически

возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является максимальной.

11.3. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оценке подлежит право собственности объектов оценки, определенных заданием на оценку.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с ГК РФ:

Статья 128. Объекты гражданских прав

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Статья 129. Оборотоспособность объектов гражданских прав

1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

2. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом.

3. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Имущественные права разделяются на вещные и обязательственные. Вещные права на имущество составляют:

- право собственности (статья 209 ГК РФ); и вещные права лиц, не являющихся собственниками (статья 216 ГК РФ):
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ);
- право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

В соответствии со статьей 209 ГК РФ, 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки - Помещение нежилое общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, находится в собственности ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» ОГРН 1086731006823; ИНН 6731069136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 173 кв. м, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 06.05.2015г., №052616, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 67-67/003-67/003/027/2015-2615/2.
Право собственности считается достоверным. За недостоверные данные Оценщик ответственности не несет.

11.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

У Оценщика отсутствуют какие – либо сведения об обременениях оцениваемого имущества. Объект оценки реализуется в рамках конкурсного производства. Поэтому в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета каких-либо других обременений.

12. Анализ наилучшего и эффективного использования.

12.1. Причины анализа.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый лучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования предполагает наряду с выгодами для собственника недвижимости также общественную пользу.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

Для земельного участка как свободного;

Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

12.2. Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, является максимальная остаточная стоимость земли. Остаточную стоимость земельного участка определяем методом вычитания из общей стоимости собственности издержек на улучшения.

Для целей проведения данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем нижеприведенным критериям.

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с право устанавливающими документами разрешенное использование участка земли определяется рамками гражданского законодательства. Предполагается, что на участок могут распространяться типичные сервитуты, регулируемые общим законодательством - такие как право проезда, право проведения коммуникаций, что, однако, не должно являться препятствием для использования участка наилучшим образом.

Физически возможные варианты использования

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме, рельефу земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Физические характеристики участка не накладывают ограничения на возможные варианты его застройки.

Варианты использования, приносящие прибыль

Юридически правомочные и физически возможные способы использования участка анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую приведенные затраты на освоение и эксплуатацию.

Представленный к оценке объект - помещение нежилое общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, находится на земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов. Разрешенное использование данного участка: под многоэтажным жилым домом. Оцениваемый объект занимает часть цокольного этажа 5-ти этажного жилого дома, то есть является частью жилого дома. Поэтому рассматривать участок как свободный в данном случае не корректно. Земельный участок, прилегающий к оцениваемому объекту, рассматривается по его прямому текущему назначению.

12.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков с улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования объектов учитывались следующие факторы:

Законодательно разрешенное использование. Согласно предоставленному свидетельству о государственной регистрации прав собственности, назначение помещения - нежилое. Таким образом, законодательно возможно его использование под любые коммерческие объекты.

Физически возможное использование. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома. Местонахождение объекта в жилом доме накладывает ограничения на его возможное использование и ограничения на возможность установки газового котла для обу3стройства индивидуального отопления. Помещение оснащено электроснабжением, в наличии разводка трубопровода водоснабжения. Вход в помещение - отдельный, транспортная доступность – асфальтированная дорога, обеспечивающая доступ к объекту круглый год. Следовательно, объект оценки можно использовать под коммерческую недвижимость, в частности, в качестве офисных или торговых помещений с обустройством электроотопления.

Финансовая целесообразность. Оцениваемое помещение расположено на первой линии. Тип застройки окружения – пятиэтажные жилые дома и жилые дома индивидуальной застройки, объекты административно - торгового назначения, гаражи. Зона расположения - жилая с размещением объектов административно – торгового назначения. Вход в помещение - отдельный. Возможно размещение административно - торгового помещения в оцениваемом объекте.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Учитывая конструктивные характеристики объекта оценки, его местонахождение, а также законодательно разрешенное использование, максимальную доходность обеспечивает вариант использования в качестве офисных или торговых помещений.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка коммерческой недвижимости в г.Вязьма Смоленской области, физические характеристики, местоположение и площадь оцениваемого объекта недвижимости, а также законодательно разрешенный вид использования, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль представляется использование объекта оценки в качестве помещения административно-торгового назначения.

13. Расчетная часть.

13.1. Определение стоимости объекта.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки обычно используют три основных подхода:
- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается согласованием трех подходов. Каждому подходу присваивается удельный вес, исходя из того, какой подход, по мнению оценщика, наиболее соответствует оцениваемому объекту.

13.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Для оценки имущества гостиниц затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Обычно, стоимость строительства улучшений определяется на основе данных справочников, например, УПВС. Следует учесть все компоненты. Прибыль предпринимателя, например, не включается в справочные данные УПВС и должна быть добавлена.
Очень важным в процессе оценки недвижимости затратным подходом является оценка прав на земельный участок. Используется стандартная методология, которая является предметом отдельного разговора. Участок должен сравниваться по показателю стоимости руб./кв.м, иногда руб./га. Наиболее эффективное использование сравниваемых участков должно быть одинаково с оцениваемым. Следует проанализировать местоположение объектов и окружающую среду. Размер (площадь) является очень важным фактором.
Затратному подходу, как правило, большинством оценщиков в развитых рынках придается небольшое значение, но в России он тоже может сыграть определенную роль в процессе оценки. Зачастую он неприменим, если оценивается действующее предприятие с большим влиянием на стоимость нематериальных активов. В условиях кризиса использование затратного подхода может привести к неадекватному результату.

Рыночная стоимость объекта недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом износа.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

При этом подходе определяется либо восстановительная стоимость аналогичных объектов, либо стоимость замещения.

Под стоимостью восстановления понимается затраты на воспроизводство полной копии в текущих ценах на дату проведения оценки, или текущая цена нового объекта, полностью идентичного оцениваемому по конструктивным, функциональным и другим характеристикам. Остаточная стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Под стоимостью замещения объекта оценки понимается минимальная текущая цена нового аналогичного объекта, максимально близкого к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется как сумма составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

$$РС_{затратн.} = ВС - И_{накопл.} + С_{зу}$$ где

$$И_{накопл} = 1 - (1 - И_{физич}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внешн})$$

Последовательность расчета при использовании затратного подхода состоит из следующих этапов:
1. Определение стоимости земли как свободной или доступной для наиболее эффективного использования.
2. Расчет восстановительной или замещающей стоимости объекта оценки;
3. Определение величины накопленного износа;
4. Расчет остаточной стоимости объекта оценки, путем вычитания накопленного износа из его первоначальной восстановительной стоимости.

5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости как суммы остаточной стоимости здания и стоимости земельного участка.

При использовании затратного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта необходимо знать площадь земельного участка, прилегающего к объекту оценки, и величину затрат на новое строительство. Объект оценки - нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома. Рассчитать затраты, приходящиеся на часть здания, не зная строительного объема всего здания, нет возможности.

Учитывая вышеуказанное, затратный подход при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта - нежилого помещения общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, Оценщик не использовал.

13.3. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

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

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки

капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект в настоящее время не является доходно приносящейся недвижимостью, необходимо проведения работ по обустройству коммуникаций и отделочных работ. Также в условиях кризиса отсутствует возможность расчета возможной арендной ставки после проведения отделочных работ не имея данных о строительном объеме объекта оценки. Поэтому в нашем отчете доходный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал.

13.4. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.).

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

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

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.
При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие действия:

- подробное исследование рынка продаж и предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых иных условиях сделки по каждому отобранному объекту;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных или запрашиваемых цен в соответствии с имеющимися различиями;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложений объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.
Предполагается, что оцениваемый объект реализуется на свободном конкурентном рынке после адекватного маркетинга.
Корректировка на время продажи произведена с учетом индекса инфляции.
Корректировка на место продажи произведена с учетом соотношения развития промышленной инфраструктуры различных районов Смоленской области.
Корректировка на техническое состояние объекта произведена с учетом стоимости ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы аналог был похож на объект оценки.

При расчете оцениваемого объекта сравнительным подходом единицей сравнения выбираем цену за 1 м^2 общей площади объекта, как наиболее удобную и наиболее часто встречающуюся на рынке недвижимости Смоленской области единицу сравнения.

При расчете выполнялись следующие корректировки:

Корректировка на «торг». Корректировка на «торг» отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка применялась, исходя из того предположения, что цена предложения объекта недвижимости, как правило, выше величины сделки купли-продажи. Корректировки на торг приняты на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости» Лейфер Л. А. Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2016.

скидки на торг

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%

Учитывая низкую ликвидность помещений, расположенных в цокольных этажах жилых домов, а также, учитывая реализацию оцениваемого объекта в рамках конкурсного производства, Оценщик принимает максимальное значение скидки на торг в размере 23,7%.

Корректировка на финансовые условия. Корректировка на финансовые условия продажи принята равной 0 (нулю), так как условия продажи оцениваемого объекта совпадали с условиями продажи аналогов, т.е. условия продажи - рыночные.

Корректировка на время продажи. Все объекты – аналоги были выставлены на продажу в январе – марте 2017 года. Наблюдалась стагнация цен на коммерческую недвижимость, расположенную в районных центрах Смоленской области, в данный промежуток времени. Поэтому корректировки на время продажи Оценщик принимает равными 0 (нулю).

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта и аналогов проводилась с учетом уровня экономического развития районов, деловой активности районных городов Смоленской области. Корректировки на местонахождение приняты на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости», Лейфер Л. А. Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 63.

Таблица 13

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Объект оценки расположен в г. Вязьма Смоленской области, являющемся райцентром с развитой промышленностью. Объекты – аналоги – в областном центре. Корректировки на местоположение для всех объектов – аналогов приняты как:
(0,69 – 1,0) * 100% = -31%

Корректировка на наличие коммуникаций: корректировки на наличие коммуникаций приняты равными 0 (нулю), так как оцениваемый объект и объекты – аналоги имеют из коммуникаций – электричество, разводку труб водопровода и канализации.

Корректировка на техническое состояние: корректировки на техническое состояние приняты на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости», Лейфер Л. А. Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 175.

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Корректировка на размеры объекта. Данная корректировка учитывает снижение цены на помещение при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта. Рассматриваемый объект недвижимости и аналоги имеют разные площади. Корректировки на размеры объекта приняты на основании «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016, под редакцией Л. А. Лейфер, том 2, стр. 133.

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	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 на этаж местонахождения объекта. Корректировки на этаж местонахождения объекта приняты равными 0 (нулю), так как оцениваемый объект и объекты – аналоги расположены в цокольных этажах жилых домов.

Корректировка на тип здания: корректировки на тип здания приняты равными 0 (нулю), так как оцениваемый объект и объекты – аналоги являются встроенными помещениями.

Среднюю стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта определяем как среднее взвешенное значение стоимостей 1 кв.м. объектов – аналогов. При этом каждому аналогу присваивается определенный весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты.

При расчете стоимости объекта оценки сравнительным походом для различных объектов-аналогов вносится различное количество корректировок. Как правило, чем меньше вносится корректировок, тем более достоверным является результат и «весомости» таких аналогов надо отдавать предпочтение. И наоборот, чем больше вносится корректировок, тем больше вероятность возникновения погрешности и «весомость» таких аналогов должна быть меньше. Однако, необходимо учитывать и значимость этих корректировок. В итоге, весовой коэффициент аналога зависит от количества и значимости корректировок, примененных к аналогу.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$A_i = \frac{\frac{1}{K_i}}{\frac{1}{K_1} + \frac{1}{K_2} + ... + \frac{1}{K_n}}$$

Расчет стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в таблице ниже.

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания
Функциональное назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Цена предложения, руб. с НДС	?	693000				3500000
Общая площадь, кв. м	173,00	45	77,1	140,4	101	242
Источник информации		https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_1149216	http://www.smolstrom.ru/index.php/ob-ekty-stroitelstva/predlozheniya-kommercheskoj-	http://www.smolstrom.ru/index.php/ob-ekty-stroitelstva/predlozheniya-kommercheskoj-	http://www.smolstrom.ru/index.php/ob-ekty-stroitelstva/predlozheniya-kommercheskoj-	http://tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/smolensk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazh

		641	nedvizhimosti	nedvizhimosti	nedvizhimosti	a/2198457/
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		15400,00	15000,00	15000,00	15000,00	14462,81
Скидка на «уторговывание», %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		11750,20	11445,00	11445,00	11445,00	11035,12
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		11750,20	11445,00	11445,00	11445,00	11035,12
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид реализуемых прав	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		11750,20	11445,00	11445,00	11445,00	11035,12
Время продажи	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.	сентябрь 2017 г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0,00%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		11750,20	11445,00	11445,00	11445,00	11035,12
Местоположение	Смоленская область, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12,	Смоленская область, Смоленск, ул Николаева 87	Смоленская область, г.Смоленск, д. Алтуховка, ул. 70-летия Победы, д. 1	Смоленская область, г.Смоленск, д. Алтуховка, ул. 70-летия Победы, д. 2	Смоленская область, г.Смоленск, д. Алтуховка, ул. Светлая, д. 1	Смоленская область, г.Смоленск, Раздольная
Корректировка на местоположение, %	0%	-31,00%	-31,00%	-31,00%	-31,00%	-31,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		8107,64	7897,05	7897,05	7897,05	7614,24
Техническое состояние	лужи на полу, сырость	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние объекта, %	0%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6486,11	6317,64	6317,64	6317,64	6091,39
Наличие коммуникаций,	Электричество, разводка труб водопровода и канализации	Электричество, разводка труб водопровода и канализации	Электричество, разводка труб водопровода и канализации	Электричество, разводка труб водопровода и канализации	Электричество, разводка труб водопровода и канализации	Электричество, разводка труб водопровода и канализации
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6486,11	6317,64	6317,64	6317,64	6091,39
Техническое состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6486,11	6317,64	6317,64	6317,64	6091,39
Этажность здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания	цоколь жилого здания
Корректировка на этажность здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6486,11	6317,64	6317,64	6317,64	6091,39
Общая площадь, кв. м	173,00	45,0	77,1	140,4	101,0	242,0
Корректировка на размеры, %	0%	-7,00%	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6032,08	5875,41	6317,64	6317,64	6091,39
Тип здания	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип здания, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6032,08	5875,41	6317,64	6317,64	6091,39
Количество корректировок		4,00	4,00	3,00	3,00	3,00
		0,25	0,25	0,33	0,33	0,33
Удельный вес		16,67%	16,67%	22,22%	22,22%	22,22%
		1005,35	979,23	1403,92	1403,92	1353,64
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС	6146,06					
Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. с НДС	**1 063 000**					

Стоимость нежилого помещения общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, рассчитанная по сравнительному подходу по состоянию на 01 сентября 2017 года составляет 1 063 000 (Один миллион шестьдесят три тысячи) рублей с НДС.

13.5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя

стандартными подходами, должна иметь одно и тоже значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.
В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

- Затратный подход применяется для объектов с незначительным физическим износом, а также для уникальных объектов, рынок которых ограничен, когда нет возможности использования других подходов. При использовании затратного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта необходимо знать площадь земельного участка, прилегающего к объекту оценки, и величину затрат на новое строительство. Объект оценки - нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома, т.е. является частью здания. Рассчитать затраты, приходящиеся на часть здания, не зная строительного объема всего здания, нет возможности. Поэтому затратный подход при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик не использовал.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход основан на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости и, на наш взгляд, дает более точное приближение к рыночной стоимости для коммерческой недвижимости, так как инвестор вкладывает деньги сегодня с расчетом получать доходы в будущем, учитывает местоположение объекта и его потенциальную доходность. Оцениваемый объект в настоящее время не является доходно приносящейся недвижимостью, необходимо проведения работ по обустройству коммуникаций и отделочных работ. Также в условиях кризиса отсутствует возможность расчета возможной арендной ставки после проведения отделочных работ. Поэтому в нашем отчете доходный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов определяется по следующим критериям:
1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Стоимость объекта определяется по формуле
$V=V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$,[2]
Где: V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
V_1, V_2, V_3- стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.;
Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался лишь один сравнительный подход, отказ от использования доходного и затратного подходов был аргументирован. Поэтому результат оценки, полученный при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом и будет являться его рыночной стоимостью.

[2]А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002

Согласование результатов расчетов тремя подходами:

Оцениваемый объект	Стоимость, рассчитанная по затратному подходу, руб. с НДС.	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб. с НДС.	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб. с НДС.	Рыночная стоимость на 01 сентября 2017 г., руб. с НДС
Помещение нежилое общей площадью 173 кв. м, кадастровый номер: 67:02:0010222:119, расположенное по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12.	не использ.	не использ.	1 063 000	**1 063 000**

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 173 кв. м, этаж цокольный №0, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул.Ползунова, д. 21, пом. 12, кадастровый (или условный) номер: 67:02:0010222:119, рассчитанная по состоянию на 01 сентября 2017 года составляет 1 063 000 (Один миллион шестьдесят три тысячи) рублей с НДС.

14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

- Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:
  - изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
  - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы, действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и является нашими персональными, непредвзятыми анализом, мнениями и выводами;
  - Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, Оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношения вовлеченных сторон;
  - вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
  - задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цене;
  - ни одно лицо не оказывало профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
  - анализ, мнения и выводы, отраженные в данном Отчете, были получены, а этот Отчет составлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г, Федеральным стандартом оценки № 2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г, Федеральным стандартом оценки № 3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).
  - расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;
  - полученная величина рыночной стоимости объекта оценки является результатом профессиональных знаний и убеждений Оценщика и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной Оценщиком.

Оценщик Вишневская Г.В.

15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Федеральный закон “Об оценочной деятельности в РФ ”. № 135-ФЗ, М., 1998г.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
- Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. С-Пб. 2001 г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М.,1994.
- Гранова И. В. Оценка недвижимости. С-Пб. 2001 г.
- Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник. М. Финансы и статистика, 2002.
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.
- Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. М., 1997.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С - Пб., 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией д.э.н. В Рутгайзера.М.,1998.
- Грибовский С. В. Методы капитализации дохода. Курс лекций. С.-Пб., 1997.
- Сборники Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости (УПВС).
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. проф. В. Рутгайзера. М. "Дело", 1998г.
- Оценка стоимости активной части основных фондов. А-П.Ковалев. М.: Финстатинформ, 1997г.
- Как оценить рыночную стоимость машин и оборудования на предприятии. Э. Саприцкий. Центр экономики и маркетинга, 1997 г.
- Организация и методы оценки предприятия. Кошкин В.И. ИКФ «ЭМОКС». 2002 г.
- Интернет сайт Администрации Смоленской области http://admin.smolensk.ru;
- Интернет сайт Администрации г. Смоленска http://admcity.smolensk.ru;
- Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области http://www.smolstat.ru/statinfo2.htm
- Департамент экономического развития и торговли Смоленской области http://admin.smolensk.ru/~ekon;
- Интернет-сайты агентств недвижимости города Смоленска и области;

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

Почтовая ул., д. 8, г. Смоленск, 214025,
тел.: (4812) 35-12-50, тел./факс: (4812) 35-12-40
E-mail: 67_upr@rosreestr.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 06.05.2015

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 30.03.2015, заключенное в г. Вязьма Смоленской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Проектный институт "Смоленскагропромпроект-1", ИНН: 6731069136, ОГРН: 1086731006823

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 67:02:0010222:119

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173 кв.м, этаж подвальный №0, адрес (местонахождение) объекта: обл. Смоленская, р-н Вяземский, г. Вязьма, ул. Ползунова, д. 21, пом. 12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2015 года сделана запись регистрации № 67-67/003-67/003/027/2015-2615/2

Государственный регистратор Писарева И. В.

(подпись, м.п.)

67-67/003-67/003/027/2015-2615/2

052616

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
214001, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д. 30/11
http:// www.smolensk.arbitr.ru; e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)61-04-16; 64-37-45; факс 8(4812)61-04-16

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Смоленск
22.06.2017

Дело № А62-1257/2017

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Молоковой Е.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Велиевой Т.Г., рассмотрев в судебном заседании дело № А62-1257/2017 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Агротехстрой «Регар» (ОГРН 1086726000283; ИНН 6704010006)
о признании должника общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» (ОГРН 1086731006823; 6731069136)
несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании:
от заявителя: Гришанов Ю.Я. – представитель, доверенность, паспорт;
от временного управляющего: Ходзинская Н.В. – представитель, доверенность, паспорт;
от должника: не явился, извещен надлежаще;

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 22.03.2017 по делу № А62-1257/2017 в отношении должника общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» (ОГРН 1086731006823; 6731069136) введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Добровольский Максим Валерьевич.

В связи с окончанием срока наблюдения временным управляющим представлены: отчет и заявлено ходатайство о признании общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.

В судебном заседании представитель временного управляющего поддержала заявленное ходатайство, просит его удовлетворить.

Представитель заявителя поддерживает заявленное ходатайство.

Должник возражений не заявил.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд находит ходатайство подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» зарегистрировано в качестве юридического лица 16.05.2008, юридический адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул.. Пампилова, д. 35.

Основным видом деятельности должника является инженерные изыскания в строительстве.

По результатам анализа финансового состояния общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» временным управляющим сделаны следующие выводы: восстановить платежеспособность должника не представляется возможным; целесообразно введение в отношении должника процедуры конкурсного производства, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и выплаты вознаграждения арбитражному управляющему. Признаки фиктивного и преднамеренного банкротства отсутствуют, подозрительные сделки не установлены.

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

Первым собранием кредиторов от 09 июня 2017 года приняты решения: обратиться в Арбитражный суд Смоленской области с ходатайством о признании общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства; определить в качестве кандидатуры конкурсного управляющего ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» Добровольского Максима Валерьевича – члена Союза «МЦАУ».

Согласно статье 45 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона.

Союз «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» представил информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего – Добровольского Максима Валерьевича требованиям статей 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

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

На основании изложенного, руководствуясь статьями 20.6, 53 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» (ОГРН 1086731006823; 6731069136) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство.

2. Утвердить конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» (ОГРН 1086731006823; 6731069136) Добровольского Максима Валерьевича (ИНН 673105034606, зарегистрирован в Росреестре № 12661; адрес для корреспонденции: 214031, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 40, кв.31).

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

4. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 22.12.2017 09:00 в помещении суда по адресу: 214001, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д. 30/11.

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

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

6. Обязать руководителя общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» в течение трех дней со дня назначения конкурсного управляющего обеспечить передачу конкурсному управляющему бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей должника.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Проектный институт «Смоленскагропромпроект-1» (ОГРН 1086731006823; 6731069136) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агротехстрой «Регар» (ОГРН 1086726000283; ИНН 6704010006) 6 000 руб. в счет возмещения расходов по госпошлине.

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

Судья Е.Г.Молокова

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

	Код
Форма по ОКУД	
по ОКПО	52040546
Вид деятельности	
номер	3
дата	25.06.2017
Дата начала инвентаризации	05.07.2017
Дата окончания инвентаризации	31.07.2017
Вид операции	

ООО ПИ «Смоленскагропромпроект - 1»
организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~
ненужное зачеркнуть

Номер документа	Дата составления
1	31.07.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства **недвижимое имущество (нежилое помещение)**

находящиеся в собственности организации
в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные

Местонахождение г. Смоленск, ул. Ключская, д.11

Арендодатель */

РАСПИСКА

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

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

Конкурсный управляющий _____ М.В. Добровольский
должность подпись расшифровка подписи

_____ _____ _____
должность подпись расшифровка подписи

_____ _____ _____
должность подпись расшифровка подписи

*— заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	кол-во, шт.	стоимость, (руб.коп.)	кол-во, шт.	стоимость, (руб.коп)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	нежилое помещение, площадью 173 кв. м., в цокольном этаже, по адресу: г. Вязьма, ул. Ползунова, д. 21, пом. 12	-	-	-	2013	-	-	052616 от 06.05.2015	1	1 159 413,55	1	1 159 413,55
	Итого:								1	1 159 413,55	1	1 159 413,55

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров один
прописью

б) общее количество единиц фактически одна
прописью

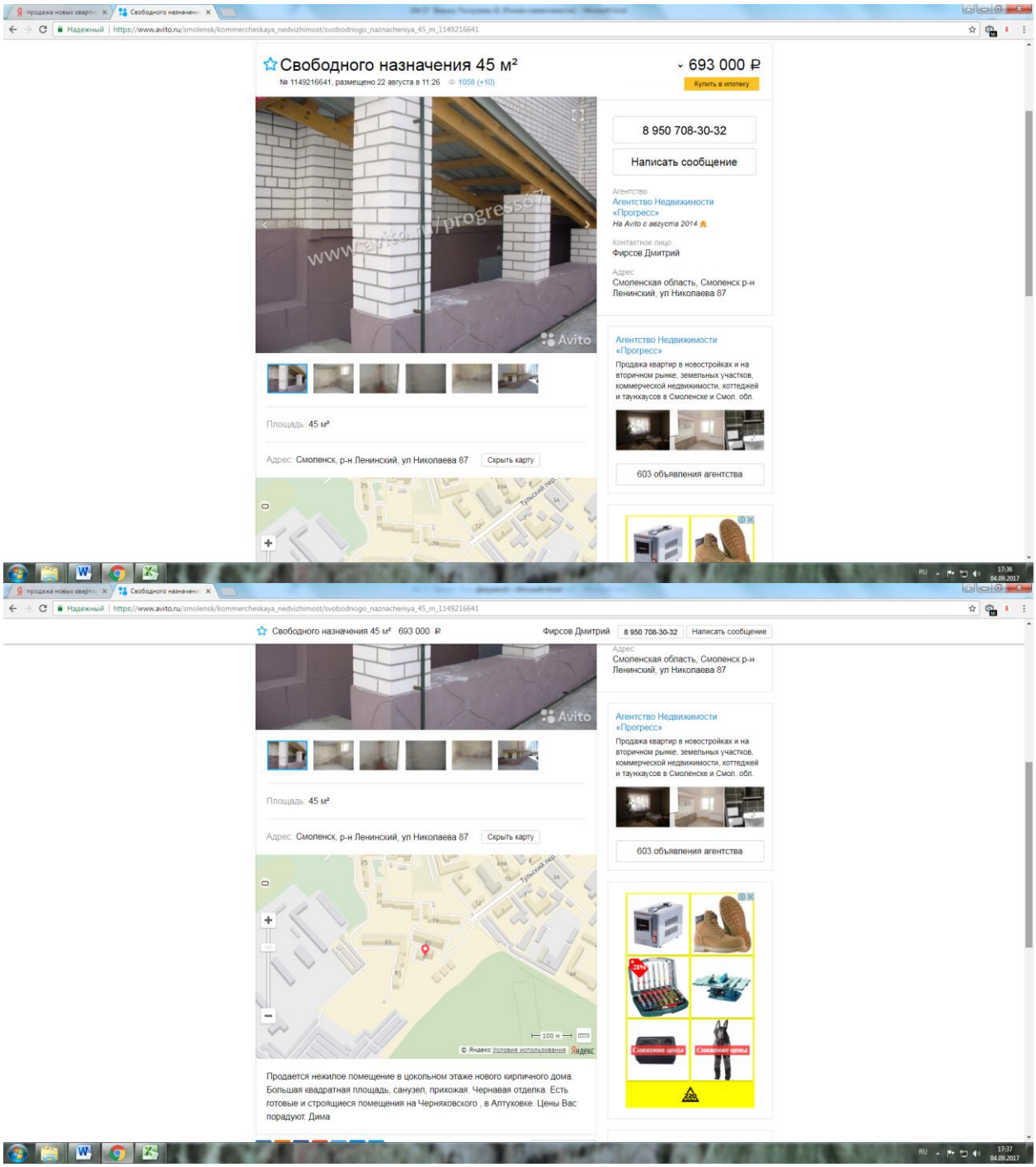
в) на сумму фактически один миллион сто пятьдесят девять тысяч четыреста тринадцать руб. 55 коп.
прописью

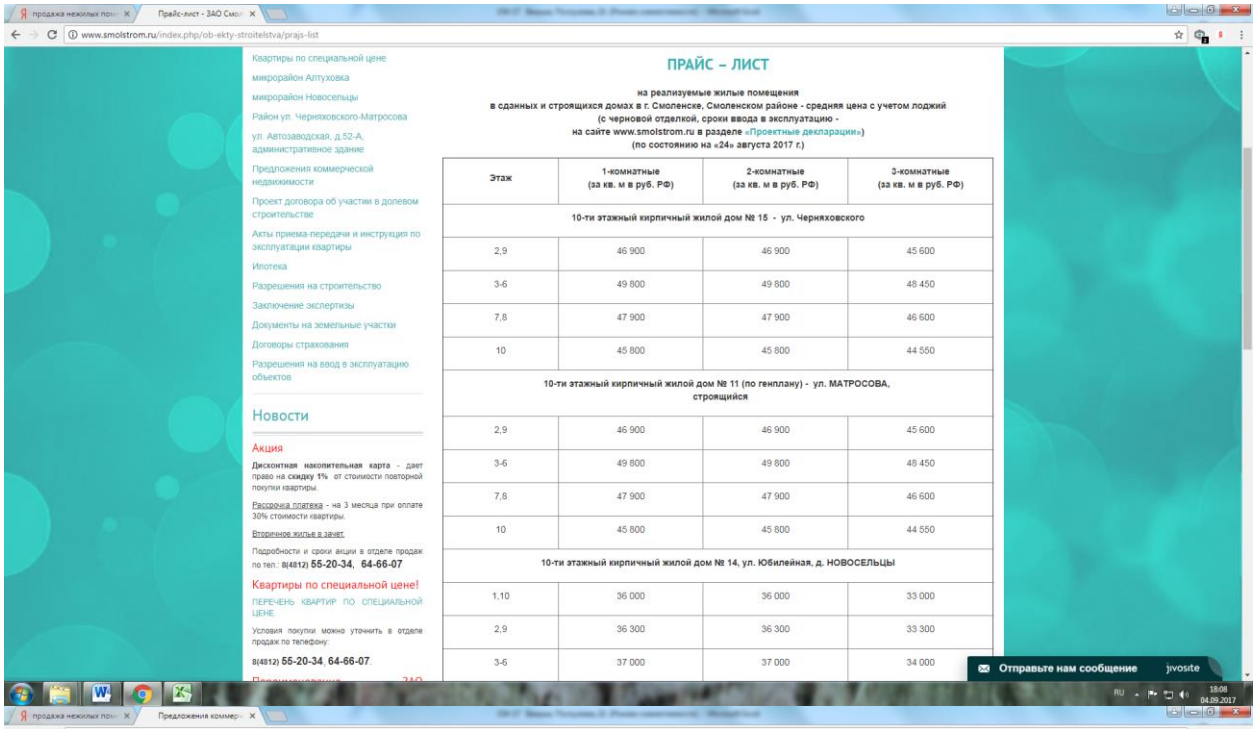
Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий _____ М.В. Добровольский
должность подпись расшифровка подписи

Члены комиссии: _____ _____ _____
должность подпись расшифровка подписи

_____ _____ _____
должность подпись расшифровка подписи


Свободного назначения 45 м²
693 000 ₽
8 950 708-30-32
Написать сообщение
Агентство Недвижимости «Прогресс»
Фирсов Дмитрий
Смоленская область, Смоленск р-н Ленинский, ул Николаева 87
Площадь: 45 м²
Адрес: Смоленск, р-н Ленинский, ул Николаева 87
Скрыть карту
603 объявления агентства
Продается нежилое помещение в цокольном этаже нового кирпичного дома. Большая квадратная площадь, санузел, прихожая. Чернавая отделка. Есть готовые и строящиеся помещения на Черняховского , в Алтуховке. Цены Вас порадуют. Дима



www.smolstrom.ru/index.php/ob-ekty-stroitelstva/prajs-list

Квартиры по специальной цене
микрорайон Алтуховка
микрорайон Новосельцы
Район ул. Черняховского-Матросова
ул. Автозаводская, д.52-А, административное здание
Предложения коммерческой недвижимости
Проект договора об участии в долевом строительстве
Акты приема-передачи и инструкция по эксплуатации квартиры
Ипотека
Разрешения на строительство
Заключение экспертизы
Документы на земельные участки
Договоры страхования
Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов

Новости

Акция

Дисконтная накопительная карта - дает право на **скидку 1%** от стоимости повторной покупки квартиры.

Рассрочка платежа - на 3 месяца при оплате 30% стоимости квартиры.

Вторичное жилье в зачет.

Подробности и сроки акции в отделе продаж по тел.: 8(4812) **55-20-34, 64-66-07**

Квартиры по специальной цене!

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

Условия покупки можно уточнить в отделе продаж по телефону:

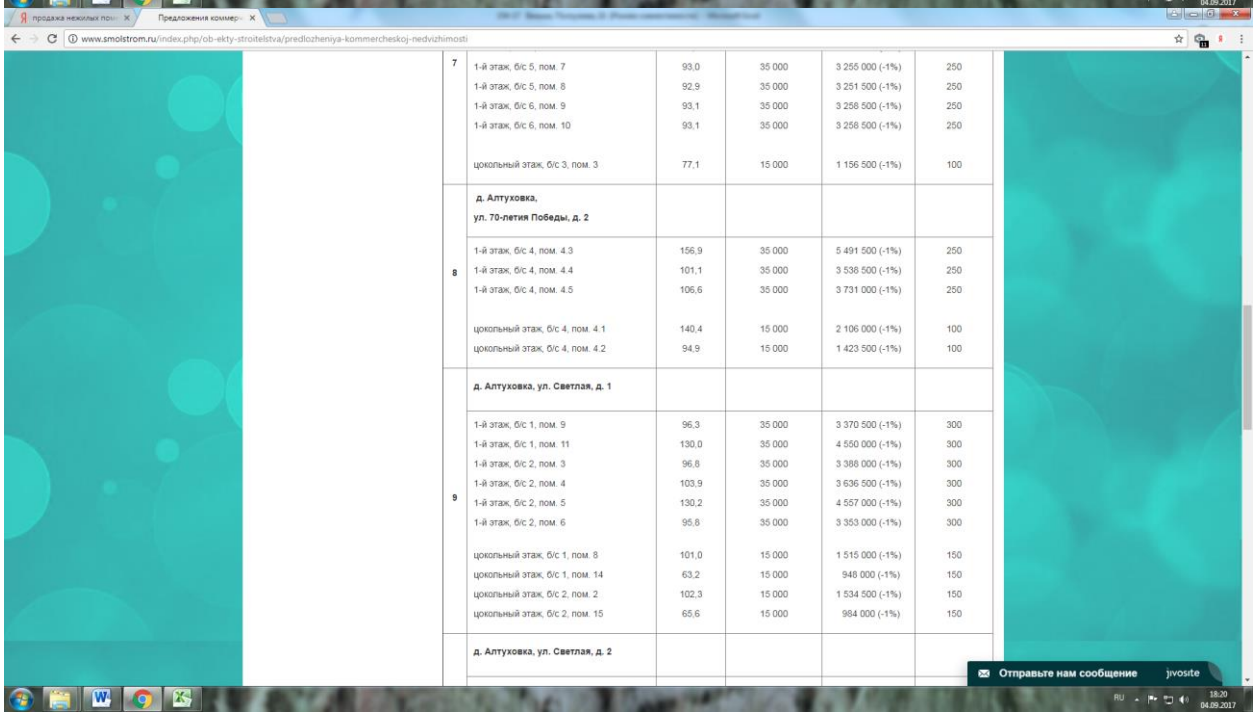
8(4812) **55-20-34, 64-66-07**

ПРАЙС – ЛИСТ

на реализуемые жилые помещения
в сданных и строящихся домах в г. Смоленске, Смоленском районе - средняя цена с учетом лоджий
(с черновой отделкой, сроки ввода в эксплуатацию -
на сайте www.smolstrom.ru в разделе «Проектные декларации»)
(по состоянию на «24» августа 2017 г.)

Этаж	1-комнатные (за кв. м в руб. РФ)	2-комнатные (за кв. м в руб. РФ)	3-комнатные (за кв. м в руб. РФ)
10-ти этажный кирпичный жилой дом № 15 - ул. Черняховского			
2,9	46 900	46 900	45 600
3-6	49 800	49 800	48 450
7,8	47 900	47 900	46 600
10	45 800	45 800	44 550
10-ти этажный кирпичный жилой дом № 11 (по генплану) - ул. МАТРОСОВА, строящийся			
2,9	46 900	46 900	45 600
3-6	49 800	49 800	48 450
7,8	47 900	47 900	46 600
10	45 800	45 800	44 550
10-ти этажный кирпичный жилой дом № 14, ул. Юбилейная, д. НОВОСЕЛЬЦЫ			
1,10	36 000	36 000	33 000
2,9	36 300	36 300	33 300
3-6	37 000	37 000	34 000

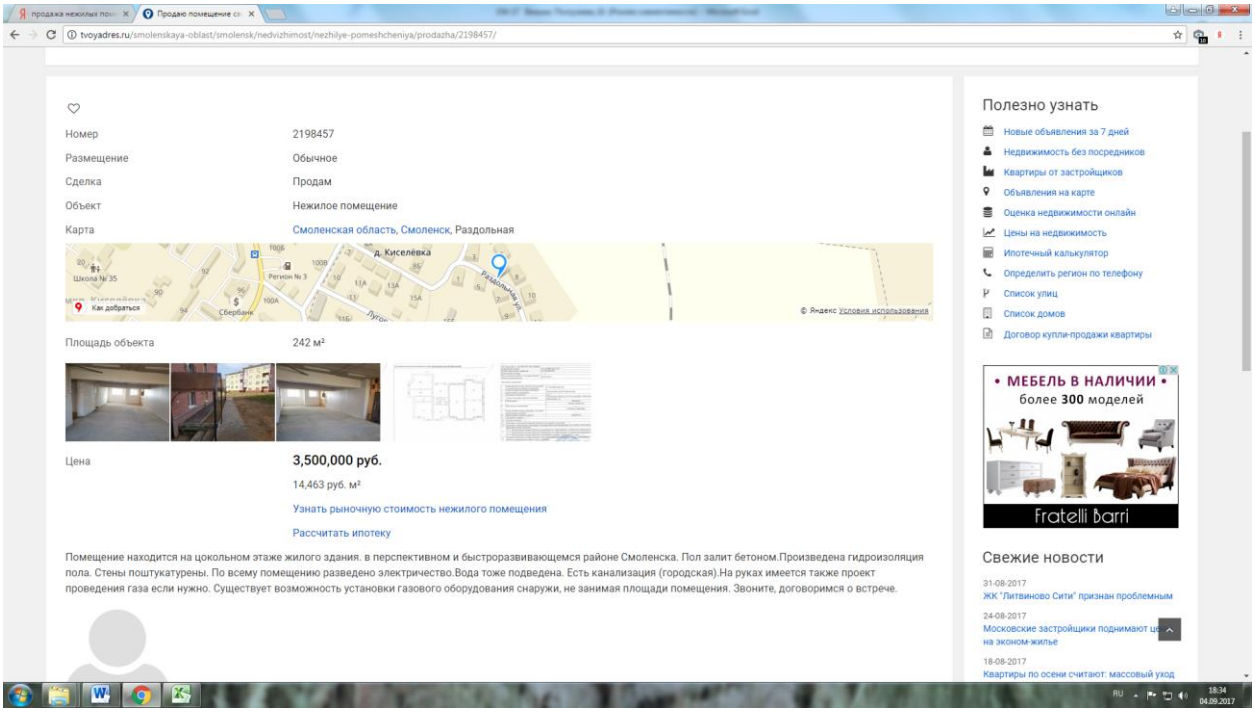
Отправьте нам сообщение jivosite



www.smolstrom.ru/index.php/ob-ekty-stroitelstva/predlozheniya-kommercheskoj-nedvizhimosti

7	1-й этаж, б/с 5, пом. 7	93,0	35 000	3 255 000 (-1%)	250
	1-й этаж, б/с 5, пом. 8	92,9	35 000	3 251 500 (-1%)	250
	1-й этаж, б/с 6, пом. 9	93,1	35 000	3 258 500 (-1%)	250
	1-й этаж, б/с 6, пом. 10	93,1	35 000	3 258 500 (-1%)	250
	цокольный этаж, б/с 3, пом. 3	77,1	15 000	1 156 500 (-1%)	100
8	**д. Алтуховка, ул. 70-летия Победы, д. 2**				
	1-й этаж, б/с 4, пом. 4.3	156,9	35 000	5 491 500 (-1%)	250
	1-й этаж, б/с 4, пом. 4.4	101,1	35 000	3 538 500 (-1%)	250
	1-й этаж, б/с 4, пом. 4.5	106,6	35 000	3 731 000 (-1%)	250
	цокольный этаж, б/с 4, пом. 4.1	140,4	15 000	2 106 000 (-1%)	100
	цокольный этаж, б/с 4, пом. 4.2	94,9	15 000	1 423 500 (-1%)	100
9	**д. Алтуховка, ул. Светлая, д. 1**				
	1-й этаж, б/с 1, пом. 9	96,3	35 000	3 370 500 (-1%)	300
	1-й этаж, б/с 1, пом. 11	130,0	35 000	4 550 000 (-1%)	300
	1-й этаж, б/с 2, пом. 3	96,8	35 000	3 388 000 (-1%)	300
	1-й этаж, б/с 2, пом. 4	103,9	35 000	3 636 500 (-1%)	300
	1-й этаж, б/с 2, пом. 5	130,2	35 000	4 557 000 (-1%)	300
	1-й этаж, б/с 2, пом. 6	95,8	35 000	3 353 000 (-1%)	300
	цокольный этаж, б/с 1, пом. 8	101,0	15 000	1 515 000 (-1%)	150
	цокольный этаж, б/с 1, пом. 14	63,2	15 000	948 000 (-1%)	150
	цокольный этаж, б/с 2, пом. 2	102,3	15 000	1 534 500 (-1%)	150
	цокольный этаж, б/с 2, пом. 15	65,6	15 000	984 000 (-1%)	150
	д. Алтуховка, ул. Светлая, д. 2				

Отправьте нам сообщение jivosite


tvoyadres.ru/smolenskaya-oblast/smolensk/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/2198457/
Номер 2198457
Размещение Обычное
Сделка Продам
Объект Нежилое помещение
Карта Смоленская область, Смоленск, Раздольная
Площадь объекта 242 м²
Цена 3,500,000 руб.
14,463 руб. м²
Узнать рыночную стоимость нежилого помещения
Рассчитать ипотеку
Помещение находится на цокольном этаже жилого здания. в перспективном и быстроразвивающемся районе Смоленска. Пол залит бетоном.Произведена гидроизоляция пола. Стены поштукатурены. По всему помещению разведено электричество.Вода тоже подведена. Есть канализация (городская).На руках имеется также проект проведения газа если нужно. Существует возможность установки газового оборудования снаружи, не занимая площади помещения. Звоните, договоримся о встрече.
Полезно узнать
Новые объявления за 7 дней
Недвижимость без посредников
Квартиры от застройщиков
Объявления на карте
Оценка недвижимости онлайн
Цены на недвижимость
Ипотечный калькулятор
Определить регион по телефону
Список улиц
Список домов
Договор купли-продажи квартиры
• МЕБЕЛЬ В НАЛИЧИИ •
более 300 моделей
Fratelli Barri
Свежие новости
31-08-2017
ЖК "Литвиново Сити" признан проблемным
24-08-2017
18-08-2017
Квартиры по осени считают: массовый уход

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

864
№ согласно реестра

Вишневская
Галина Владимировна

паспорт: 6603 781685, выдан: Ленинским РОВД
г. Смоленска 12.03.2003 г., код подразделения: 672-001,
зарегистрирована: г. Смоленска, ул. Пржевальского, д. 12, кв. 1

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6991R/776/00016/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Вишневская Галина Владимировна

Адрес регистрации: *г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12, кв.1*

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: *30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *не установлен*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "13" апреля 2017г. и действует по 23 часа 59 минут "12" апреля 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: Романенков С.В.

Страхователь: Вишневская Г.В.

Место и дата выдачи полиса:

г. Смоленск 13.04.2017г.