



Международный центр
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Международный центр
оценки и консалтинга»

Перепечко О.В.
10 ноября 2022 г.



ОТЧЕТ №036/77-10-2022

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, КОЩИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ Д. ЗАМЯТЛИНО НА РАССТОЯНИИ 3200 М

Дата оценки:	15 августа 2022 г.
Дата составления отчета:	10 ноября 2022 г.
Заказчик:	ООО «СМОЛЕНСКИЕ ВТОРИЧНЫЕ РЕСУРСЫ»
Исполнитель:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Москва 2022



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №036/77-10-2022

**Конкурсному управляющему
ООО «СМОЛЕНСКИЕ ВТОРИЧНЫЕ РЕСУРСЫ»
Бессонову О.С.**

Уважаемый Олег Сергеевич!

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке №036/77-07-2022 от 12.07.2022, заключенным между ООО "Международный центр оценки и консалтинга" и ООО "СМОЛЕНСКИЕ ВТОРИЧНЫЕ РЕСУРСЫ" была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества (далее Объект оценки) согласно Приложению 1 и №2 к Договору №036/77-07-2022 от 12.07.2022.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г., а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничительные условия.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

***Рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на 15.08.2022 составляет:
217 593 000,00 (Двести семнадцать миллионов пятьсот девяносто три тысячи) руб. без
НДС округленно, в том числе:***

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
Залоговое имущество			
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м., к/н 67:18:0060302:626	37 054 900	44 465 880
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха, к/н 67:18:0060302:627	816 100	979 320
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	690 300	828 360
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	97 900	117 480

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
5	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	138 000	165 600
6	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	138 000	165 600
7	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	126 384 000	151 660 800
8	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	706 000	847 200
9	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	9 131 000	9 131 000
Итоговая величина рыночной стоимости залогового имущества, руб.		175 156 200	208 361 240
Незалоговое имущество			
10	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	136 200	163 440
11	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 944 200	2 333 040
12	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	129 300	155 160
13	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	78 200	93 840
14	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	78 200	93 840
15	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	6 825 400	8 190 480
16	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2 251 100	2 701 320
17	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2 579 200	3 095 040
18	Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	68 000	81 600
19	Здание весовой	8 439 000	10 126 800
20	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	31 000	37 200
21	Административно-бытовой корпус, к/н 67:18:0060302:585	3 989 000	4 786 800
22	Водозаборная скважина	7 035 000	8 442 000
23	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	699 000	838 800
24	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 569 000	1 882 800

№.№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
25	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 561 000	1 873 200
26	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2 512 000	3 014 400
27	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2 512 000	3 014 400
Итоговая величина рыночной стоимости залогового имущества, руб.		42 436 800	50 924 160
Итоговая величина рыночной стоимости всего объекта оценки, руб.		217 593 000	259 285 400

Источник: анализ и расчеты ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»
10 ноября 2022 г.



Перепечко О.В.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Описание Объектов оценки.....	16
2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки	16
2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	16
2.3. Описание местоположения Объектов оценки	24
2.4. Позиционирование Объекта оценки	26
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость	26
3. Анализ рынка Объектов оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объектам оценки, но влияющих на их стоимость.....	27
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по состоянию на июнь-июль 2022 года	27
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	29
3.3. Основные экономические и социальные показатели Смоленской области по итогам 1 квартала 2022 г.....	33
3.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен Анализ средних цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости в Калининградской области.....	41
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	46
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков в составе Объекта оценки	47
4.2. Анализ наиболее эффективного использования зданий и сооружений в составе Объекта оценки	48
4.3. Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости в составе Объекта оценки.....	49
5. Описание процесса оценки Объекта оценки	50
5.1. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке улучшений земельного участка	50
Обоснование применения или отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	54
Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	55
Обоснование применения или отказа от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	55
5.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке земельного участка	56
Выбор подходов и методов оценки земельного участка	61
5.3. Определений рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом	62
5.4. Определений рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом	76
5.4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	76
5.4.2 Определение рыночной стоимости нежилых зданий сравнительным подходом	84
5.5. Согласование результатов расчета рыночной стоимости	96

6. Приложения	102
6.1. Основные термины и определения.....	102
6.2. Документы Исполнителя и Оценщика	104
6.3. Задание на оценку и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	111
6.4. Рыночная информация, использованная в ходе определения рыночной стоимости Объектов оценки	156
6.5. Фотографии Объектов оценки.....	171

1. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Объекты недвижимого и движимого имущества, в соответствии с Приложением 1 и №2 к Договору №036/77-07-2022 от 12.07.2022:	
№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м., к/н 67:18:0060302:626
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха, к/н 67:18:0060302:627
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
13	Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
14	Здание весовой
15	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000
16	Административно-бытовой корпус, к/н 67:18:0060302:585
17	Водозаборная скважина
18	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
19	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
20	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект,

Объекты оценки

		принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха
	22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	23	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	24	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	25	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	26	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха
	27	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603
Местонахождение Объектов оценки	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кощинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м	
Краткое описание Объектов оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные на земельном участке с кад. № 67:18:0060302:603, находящемся в собственности ООО "Смоленские вторичные ресурсы" и расположенном по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кощинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м	
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности ООО "Смоленские вторичные ресурсы"	
Правообладатель	ООО "Смоленские вторичные ресурсы"	
Балансовая стоимость, руб.	Указана в соответствующем разделе отчета	
Сведения об обременениях (ограничениях) права	Запрещение регистрации, ипотека, аренда (учитывая цель и задачу оценки, данные ограничения не учитываются при расчетах)	
Сведения об отчете		
Дата оценки	15.08.2022	
Дата осмотра объекта оценки	15.08.2022	
Дата составления отчета об оценке	10.11.2022	
Номер отчета	036/77-10-2022 от 10.11.2022	
Основание для проведения оценки	Договор №036/77-07-2022 от 12.07.2022	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках процедуры банкротства	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	

Оцениваемые права	Право собственности
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании п. 12 ФЗ-135 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Международный центр оценки и консалтинга"
ОГРН	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
ИНН/КПП	ИНН 7717577450 КПП 771601001
Адрес регистрации	г. Москва, проезд Серебрякова, д. 11, к. 1, этаж 3, оф. 14
Адрес места нахождения	г. Москва, проезд Серебрякова, д. 11, к. 1, этаж 3, оф. 14
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью "Международный центр оценки и консалтинга" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Общество с ограниченной ответственностью "Международный центр оценки и консалтинга" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Банковские реквизиты	р/с 40702 810 1 0000 0133763 Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК: 044525411
Сведения о страховании имущественных интересов	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-007525/21, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2021г. по 31 октября 2022 г.
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Леонов Никита Андреевич
Трудовой договор	Трудовой договор № ТД-151/2020 от 17.12.2020, заключен с ООО "Международный центр оценки и консалтинга", ИНН 325090510324 СНИЛС 112-469-162 37
Почтовый адрес	г. Москва, проезд Серебрякова, д. 11, к. 1, этаж 3, оф. 14
Номер контактного телефона	8 920 607 86 34
Адрес электронной почты Оценщика	leonike86@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №193
Сведения о получении профессионального	Диплом о профессиональной переподготовке 772400404067, выдан 07.02.2014г. НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный

образования в области оценочной деятельности	университет "Синергия"
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №024221-1 от 08.07.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СОАО «ВСК»: Страховой полис №2100SB4004042 от 28.06.2021, срок действия договора с 28.09.2021 по 27.09.2022, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб. Страховой полис №2200SB40R7328 от 12.09.2022. Срок действия договора с 14 сентября 2022г. по 13 сентября 2023г., страховая сумма 300 000,0 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 года
Степень участия в проекте	Проведение расчетов по определению стоимости недвижимого имущества, написание отчета
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о привлеченных специалистах	
Специалисты	Не привлекались
Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Смоленские вторичные ресурсы"
ОГРН	1126714000071, Дата присвоения ОГРН: 23.01.2012г.
ИНН / КПП	ИНН: 6714032545, КПП: 671401001
Юридический адрес	214513, Смоленская Область, р-н Смоленский, д Кошино, ул. Дружбы, д. 23а
Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	
Допущения и ограничительные условия	<ul style="list-style-type: none"> • Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам. • Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика или Собственников, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком или Собственником. • Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в

	<p>задачу данного отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. • Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором (контрактом). Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного согласия Оценщика. • Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. • В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, Оценщик вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте. • 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. • Наименования объектов приняты на основании задания на оценку. • Оценка производится на основании визуального осмотра объектов оценки и информации, предоставленной Заказчиком. • При расчетах, оценщик исходил из имеющейся информации, предоставление иной информации по объектам недвижимого имущества может повлиять на стоимость объектов оценки
Особые допущения и	<ul style="list-style-type: none"> • Для определения рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик

<p>ограничивающие условия</p>	<p>опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную в результате анализа информации из открытых источников информации, с обязательным указанием источника получения такой.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости. • Все выводы о характеристиках сделаны на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителем Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета.
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<p>Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г., а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик</p>
<p>Перечень использованных источников литературы</p>	
<p>Техническая, справочная и специальная литература, использованная при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003; • Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003; • Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005; • Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003; • Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005; • Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006; • Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008; • Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-

	<p>складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2022 г.
--	---

Результаты расчетов рыночной стоимости Объектов оценки, в рамках используемых подходов:

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м., к/н 67:18:0060302:626	Обоснованно не использовался	79 310 000	обоснованно не учитывается	37 054 900	1	37 054 900	44 465 880
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха, к/н 67:18:0060302:627	Обоснованно не использовался	404 000	обоснованно не учитывается	816 100	1	816 100	979 320
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	3 608 000	обоснованно не учитывается	690 300	1	690 300	828 360
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	511 000	обоснованно не учитывается	97 900	1	97 900	117 480
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	712 000	обоснованно не учитывается	136 200	1	136 200	163 440
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	10 161 000	обоснованно не учитывается	1 944 200	1	1 944 200	2 333 040
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	676 000	обоснованно не учитывается	129 300	1	129 300	155 160

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	114 000	обоснованно не учитывается	78 200	1	78 200	93 840
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	114 000	обоснованно не учитывается	78 200	1	78 200	93 840
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	35 671 000	обоснованно не учитывается	6 825 400	1	6 825 400	8 190 480
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	11 765 000	обоснованно не учитывается	2 251 100	1	2 251 100	2 701 320
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	13 480 000	обоснованно не учитывается	2 579 200	1	2 579 200	3 095 040
13	Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	68 000	1	Обоснованно не использовался	---	68 000	81 600
14	Здание весовой	Обоснованно не использовался	8 439 000	1	Обоснованно не использовался	---	8 439 000	10 126 800
15	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	Обоснованно не использовался	31 000	1	Обоснованно не использовался	---	31 000	37 200
16	Административно-бытовой корпус, к/н 67:18:0060302:585	Обоснованно не использовался	3 989 000	1	Обоснованно не использовался	---	3 989 000	4 786 800
17	Водозаборная скважина	Обоснованно не использовался	7 035 000	1	Обоснованно не использовался	---	7 035 000	8 442 000
18	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	699 000	1	Обоснованно не использовался	---	699 000	838 800

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
19	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	138 000	1	Обоснованно не использовался	---	138 000	165 600
20	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	138 000	1	Обоснованно не использовался	---	138 000	165 600
21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	126 384 000	1	Обоснованно не использовался	---	126 384 000	151 660 800
22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	706 000	1	Обоснованно не использовался	---	706 000	847 200
23	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	1 569 000	1	Обоснованно не использовался	---	1 569 000	1 882 800
24	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	1 561 000	1	Обоснованно не использовался	---	1 561 000	1 873 200
25	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	2 512 000	1	Обоснованно не использовался	---	2 512 000	3 014 400
26	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	2 512 000	1	Обоснованно не использовался	---	2 512 000	3 014 400
27	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	Обоснованно не использовался	---	9 131 000	---	9 131 000	9 131 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.							217 593 000	259 285 400

Источник: анализ и расчеты ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Генеральный директор

ООО "Международный центр оценки и консалтинга"

Оценщик

/ Перепечко О.В.

/ Леонов Н.А.

2. Описание Объектов оценки

2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика, и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРП (1 шт.).
- Акты приема-передачи объектов основных средств
- Договор поручительства №759П_12_034-1 от 24.12.2012г.
- Проектная документация
- Разрешение на строительство

Копии перечисленных документов содержатся в Приложении к Отчету.

2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого и движимого имущества мусоросортировочного завода, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кощинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятливо на расстоянии 3200 м.

Текущее использование объектов оценки – не используются, предприятие на стадии банкротства, ранее представляли из себя мусоросортировочный завод, относящийся к низко-классным производственно-складским объектам.

Сведения об обременениях (ограничениях) права: запрещение регистрации, ипотека, аренда (учитывая цель и задачу оценки, данные ограничения не учитываются при расчетах)

Сведения о техническом состоянии определялись на основании данных Заказчика и уточнялись во время визуального осмотра.

Таблица 2.1 Классификация технического состояния объектов недвижимости

№ п/п	Состояние отделки объектов недвижимости	Описание
1	Отличное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
2	Нормальное/хорошее (ремонт не требуется)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
3	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
4	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	Объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Источник: анализ Международным центром оценки и консалтинга

Таблица 2.2 Классификация технического состояния объектов движимого имущества

Состояние обоснования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудована, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и / или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Источник: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. Учебное пособие. – М.: «Российское общество оценщиков», 2002 - 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»)

Основная информация по каждому оцениваемому объекту представлена в таблице далее.

Таблица 2.3 Основные характеристики оцениваемых объектов¹

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м., к/н 67:18:0060302:626	2016	253 397 734,85	00-000005	Удовлетворительное	3590,7	42118,8	Каркас - металлические фермы Стены – сэндвич-панели Полы бетонные Кровля – металлопрофиль Инженерные коммуникации – водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, отопление	Залог
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха, к/н 67:18:0060302:627	2016	5 581 050,52	00-000003	Удовлетворительное	25,83	108,7	Стены – кирпичные Полы бетонные, керамическая плитка Перекрытия - железобетонные Кровля – металлическая Инженерные коммуникации – электроснабжение	Залог
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	4 720 593,76	00-000029	Удовлетворительное	---	---	---	Залог
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	669 278,98	00-000030	Удовлетворительное	---	---	---	Залог

¹ Первые 12 позиций образуют единый объект недвижимости (ЕОН), данные о котором (общая площадь зданий) используются для расчетов в сравнительном подходе. Остальные объекты носят вспомогательный характер.

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	931 516,58	00-000010	Удовлетворительное	---	---	---	---
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	13 295 112,54	00-000011	Удовлетворительное	---	---	---	---
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	884 307,75	00-000009	Удовлетворительное	---	---	---	---
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62	00-000012	Удовлетворительное	17,5	---	---	---
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62	00-000013	Удовлетворительное	17,5	---	---	---
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	46 675 106,68	00-000007	Удовлетворительное	---	---	Железобетонные плиты, асфальт	---

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	15 394 201,76	00-000014	Удовлетворительное	---	---	---	---
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	17 637 442,15	00-000020	Удовлетворительное	---	---	Металлический профлист окрашенный	---
13	Флажштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	89 376,92	00-000008	Удовлетворительное	---	---	---	---
14	Здание весовой	2016	11 042 135,19	00-000004	Удовлетворительное	---	---	Каркас - металлические фермы Стены – сэндвич-панели Полы бетонные Кровля – металлопрофиль Инженерные коммуникации – электроснабжение	---
15	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	2016	88 977,97	00-000001	Удовлетворительное	---	---	---	---
16	Административно-бытовой корпус, к/н 67:18:0060302:585	2016	5 219 932,55		Объект незавершенного строительства, состояние удовлетворительное	577,4	3750	Фундамент – железобетонная подушка	---
17	Водозаборная скважина	2016	9 205 091,26		Удовлетворительное	---	---	---	---

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
18	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	2 429 621,00	00-000021	Удовлетворительное	1125	---	---	---
19	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	2 013 508,81		Удовлетворительное	---	---	---	Залог
20	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	2 013 508,81		Удовлетворительное	---	---	---	Залог
21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	2016, дата приобретения - 24 декабря 2012	69 464 497,04	00-000031	Условно пригодное, требуется капитальный ремонт	---	---	Автоматизированный комплекс технологического оборудования по обработке ТКО производства компании IMABE IBERICA S.A. (Испания) производительностью до 22 тонн отходов в час	Залог
22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 257 046,32	00-000028	Удовлетворительное	---	---	---	Залог

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
23	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	7 041 521,18		Удовлетворительное	156,45	833,26	Каркас - металлические фермы Стены – сэндвич-панели Полы бетонные Кровля – металлопрофиль Инженерные коммуникации – электроснабжение	---
24	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 896 093,12		Удовлетворительное	33,72	146,85	Надземная часть: Стены – кирпичные Полы бетонные, керамическая плитка Перекрытия - железобетонные Кровля – металлическая Инженерные коммуникации – электроснабжение	---
25	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60		Удовлетворительное	---	---	Железобетонный	---
26	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60		Удовлетворительное	---	---	Железобетонный	---

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постанов ки на баланс	Первоначальн ая балансовая стоимость, руб. коп.	Инв.№	Техническое состояние	Общая площадь, кв.м. / Протяженность , п.м.	Строительн ый объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Дополнительные сведения	Обременения и ограничения права
27	Земельный участок к/н 67:18:0060302:603	---	---		Земельный участок не подвержен износу	46 115,00	---	Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения РВИ: под мусоросортировочный завод	Залог

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

2.3. Описание местоположения Объектов оценки

Ниже на рисунках приведено местоположение объектов на карте.

Рисунок 2.1 Местоположение объектов оценки²



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2.2 Местоположение объектов оценки³



Источник: <https://yandex.ru/maps>

² <https://yandex.ru/maps/>

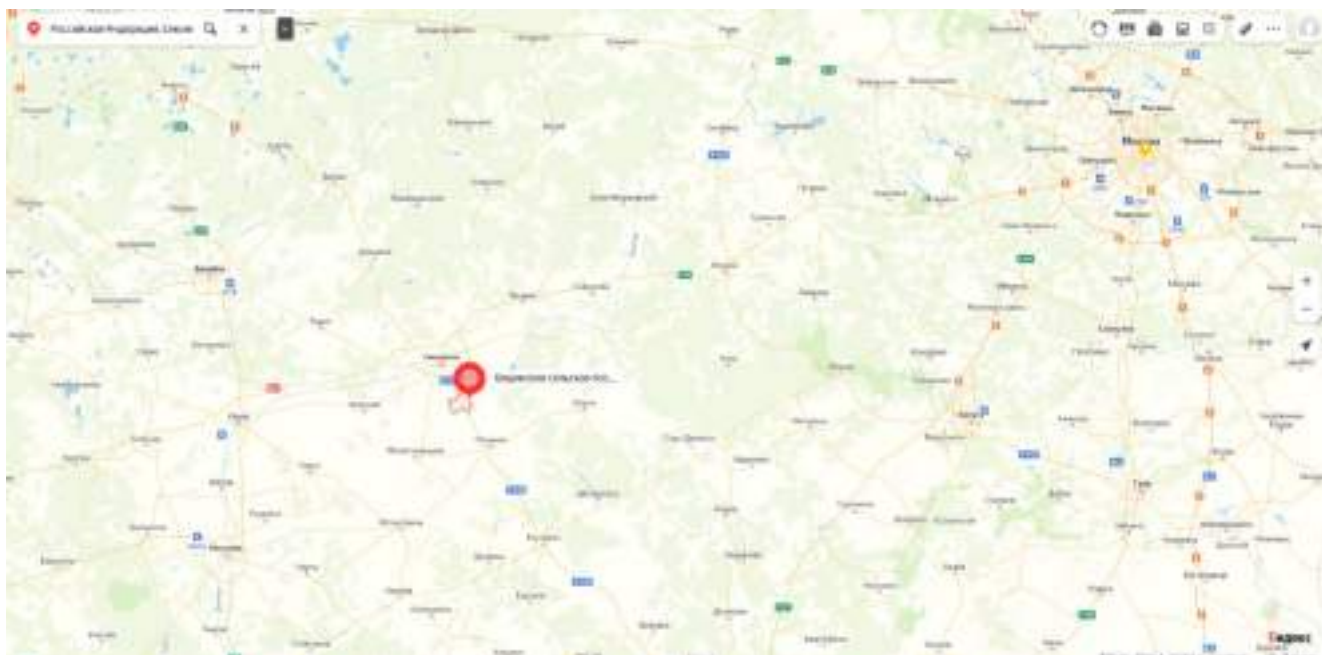
³ <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2.3 Местоположение объектов оценки⁴



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2.4 Местоположение объектов оценки⁵



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Оцениваемые объекты представляют собой в совокупности мусороперерабатывающий завод по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м.

Кошинское сельское поселение — муниципальное образование в составе Смоленского района Смоленской области России. Административный центр — деревня Кошино. На территории поселения находятся 10 населённых пунктов.

Общая площадь: 86,68 км².

Расположение: юго-восточная часть Смоленского района

Граничит:

⁴ <https://yandex.ru/maps/>

⁵ <https://yandex.ru/maps/>

- на востоке и юге — с Починковским районом
- на западе — с Талашкинским сельским поселением
- на севере — с Пригорским сельским поселением

Крупные реки: Мошна, Сож.

По территории поселения проходит автомобильная дорога А141 Орёл — Витебск.

По территории поселения проходит железная дорога Смоленск — Рославль, станций нет.

Экономика: сельхозпредприятия, магазины, строительные организации, разработка инертных стройматериалов.

В состав поселения входят следующие населённые пункты:

- Деревня Кошино — административный центр
- Борешино, деревня
- Гевино, деревня
- Горяны деревня
- Замятлино, деревня
- Кошино-1, деревня
- Лучинка, деревня
- Муравщина, деревня
- Немчино, деревня
- Раково, деревня

Общая численность населения — 2067 человек.

2.4. Позиционирование Объекта оценки

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

• Объект оценки представляет собой в совокупности мусороперерабатывающий завод по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м.

• Оцениваемые имущественные права на Объект оценки - право собственности в отношении зданий и земельного участка.

• Транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную. подъезд по асфальтированной дороге, удаленность от автомобильной трассы Р-120 приблизительно 4,5 км.

• Ближайшее окружение представляет собой свободные земельные участки, карьеры, территории предприятий.

Таким образом, по результатам анализа местоположения и характеристик Объекта оценки (недвижимое имущество), целесообразно позиционировать Объект оценки – здания и земельный участок в сегменте коммерческой недвижимости, в частности, под размещение объектов производственно-складского назначения.

2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, согласно требованиям п.8 ФСО-3, Оценщиком не идентифицированы.

Анализ социально-экономических факторов разделен на: анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

3. Анализ рынка Объектов оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объектам оценки, но влияющих на их стоимость

Оценщик провёл анализ и привёл обзор экономической ситуации в стране, так как состояние экономики напрямую влияет на рынок объектов недвижимого имущества.

Оценщик провел анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, земельных участков под коммерческую застройку Московской области.

3.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по состоянию на июнь-июль 2022 года ⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

4. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

7. Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м⁷ после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

⁶ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>

⁷ Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Таблица 3.1 Показатели деловой активности в РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.22	июль.22	июль.22	май.22	апр.22	июль.22	март.22	фев.22	январь.22	2021	ноябрь.21	октябрь.21	сентябрь.21	июль.21
Экономическая активность														
ВВП*	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,9	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,8	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-0,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,8	8,9	8,9	1,8	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-8,8	-9,6	-10,1	-9,9	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	18,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,8	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	18,9	23,8	106,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,9	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	8,9	3,0	8,3	8,8	8,3	7,1	6,0	8,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9*	-	-	-4,1	-7,2	3,1	3,0	2,8	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9*	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,0	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,6	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,8	0,3	0,4	0,9	1,0	0,8	1,3	1,1	1,6	2,4	2,0	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,3	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-18,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,8
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Суджа Минэкономразвития России
*Данные за январь-май 2022 г.

Таблица 3.2 О потребительской инфляции в РФ

	июль.22	июль.22	май.22	апр.22	июль.22	март.22	фев.22	январь.22	2021	ноябрь.21	октябрь.21	сентябрь.21	июль.21
Цена на нефть «Юралс» (средний за период, долл. США за баррель)	80,0	90,2	90,0	71,0	90,5	91,3	93,7	84,4	60,1	76,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (к среднему за период)	66,0	67,2	64,6	77,8	84,7	100,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,5	8,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,56	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нафинансовыми организациями (свыше 1 года)			13,0	12,9	11,2	13,2	10,6	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам			6,2	7,7	8,0	8,1	6,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			8,2	9,3	8,5	9,8	8,1	7,7	6,3	6,7	6,6	4,0	4,2
Кредитование экономики (в % кт к исключительному взрослому населению)													
Кредит экономике	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,6	9,4
Кредиты организациям	30,9	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,8	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	8,4	7,1	9,1	12,0	18,2	16,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдача валютных рублевых кредитов (в % кт)	-63,7	-63,6	-67,7	-70,8	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	106,5	43,2

Таблица 3.3 Показатели промышленного производства в РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январ.23	февр.23	март.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
добыча угля	-1,9	-3,6	0,0	-4,0	-8,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-2,1	0,3	-3,0	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-1,3	-3,2	-4,3	-3,6	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,9	9,8	20,1	0,5	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,2	9,2	8,2	12,3	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
пищевая промышленность	1,8	-0,3	0,0	0,1	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	-0,4	1,0	-0,2	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	9,4	7,0	3,1	8,0	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	8,8
табачные изделия	-16,4	-24,4	-32,3	-22,7	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-2,5	-5,9	-5,4	-4,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,9	-6,4	-7,9	-4,8	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,8	-7,0	-5,1	-6,2	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	1,2	-1,8	-1,7	1,6	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	1,6	-3,3	-5,4	-4,4	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,3	-9,8	-14,6	-10,7	-3,9	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,8	-2,9	-1,2	-4,4	-2,9	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,6	12,9	5,3	12,7	21,3	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-5,3	-0,5	-5,5	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	3,0	-1,3	-3,6	-0,4	0,2	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,5	-6,3	-7,7	-5,1	-6,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	26,5	25,9	16,5	29,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	1,6	-3,7	-3,8	-6,4	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,0	3,2	2,3	2,6	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	0,7	-3,5	-9,0	-4,3	3,6	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	0,5	-2,0	-6,4	-2,3	2,9	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлические изделия	1,3	-8,1	-16,9	-10,5	5,9	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-3,3	-9,0	-12,2	-6,5	-6,5	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	26,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	11,8	11,5	-12,0	36,2	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,1	-7,4	-2,0	-12,7	-8,2	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не экл. в другие группы	10,9	3,8	-2,0	0,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-39,6	-63,1	-62,2	-66,0	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-2,3	-2,8	5,2	-8,6	-6,6	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	2,9	1,4	0,6	0,5	2,9	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	4,9	1,2	-7,0	4,1	6,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,9	-1,1	4,3	-6,4	-1,4	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,3	1,6	1,7	0,8	2,7	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	2,0	-0,2	4,0	2,0	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-8,9	-14,2	-4,4	-8,0	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные

условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создают и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. Это особенно актуально в сегодняшних условиях, когда мировые финансово-экономические «пузыри», скопившиеся в последние 7-10 лет, основанные на переоцененности и «надежности» доллара, избытке финансового капитала (учитывая его спекулятивный характер), в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики вполне могут вызвать грандиозный мировой кризис.

Коронавирусная пандемия, охватившая мир в 2020 году, продолжается и по настоящее время, вызывая экономически необоснованную денежную эмиссию, дисбалансы национальных экономик и международной торговли. В таких условиях с целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители наращивают цены своей продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, топливо, сырьё и все другие товары и услуги.

Всё это происходит на фоне обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за политическое и финансовое доминирование, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные из-за рубежа в Сирии, в Белоруссии, в Армении, в Казахстане, а также сегодняшнее подстрекательство и нагнетание военной истерии в Украине подтверждают, что мировому капиталу нужны поводы развязывания большой войны с целью разрешения своих экономических и внутривнутриполитических кризисов и проблем. Российское руководство это хорошо понимает и не даст такого повода.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2019 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить мировой кризис 2008-2009 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,5%;
- грузооборот транспорта - (+0,1%);
- пассажирские перевозки – падение на -14,3%;
- розничная торговля - +2,9%, но платные услуги - - 2,8%, общепит - -2,1%;

- инфляция за два года официальная - +14,9%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться в 2022 году ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%). Это означает, что реальные результаты экономики значительно хуже официальных. Анализ финансовых результатов организаций по отраслям показывает наличие структурной инфляции, что усугубляет ближайшие перспективы экономики;

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост средств организаций на счетах +20,1% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+23,6%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+20,2%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости бизнеса, нарастание закредитованности и зависимости от банков, рост проблем с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития малого бизнеса, критическое нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,6%), превышающий рост номинальных зарплат (+16,1%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато безработицей и социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+42,4%) и лавинообразный спрос на него объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также доступностью ипотечных кредитов (рост - +46,0%, при ставке 9-10%, меньшей реальной инфляции).

- рост международных золотовалютных резервов (+12,9%) при высокой доле (39% от ВВП) по сравнению, например, с США (0,6%), Германией (6,3%), Великобританией (6,9%) и другими странами Запада, а также по сравнению с Китаем (24%), Индией (20%) и «замораживание» этих средств за рубежом не способствует ни развитию отечественной экономики, ни росту доходов населения, но способствует стабильности тех стран Запада, в которых содержится российские ЗВР и которые вводят и наращивают экономические и политические санкции против России.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате высокой импортозависимости и пандемии, не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальной поддержки населения.

Учитывая обороноспособность, относительно высокую политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (5,6% от ВВП), значительные золотовалютные резервы и ресурсные возможности страны, считаем, что перед лицом грозящего катастрофой мирового кризиса Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами. Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, развитие территорий и инфраструктуры, лучшее положение России по сравнению с другими странами перед лицом мирового кризиса — после окончания кризиса привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости стабильно развивается.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары и стимулировало начало

восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2021 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

3.3. Основные экономические и социальные показатели Смоленской области по итогам 1 квартала 2022 г.⁸

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Смоленска по состоянию на 1 апреля 2022 года составила 315,5 тыс. человек. Естественная убыль населения в январе – марте 2022 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 36 человек (104,4 %) и составила 851 человек. Показатель естественной убыли в расчете на 1000 человек населения сложился в размере -10,9 (в 2021 году – -10,3).

В январе - марте 2022 года общее число мигрантов увеличилось на 0,5 тыс. человек (на 13,8 %) по сравнению с 1 кварталом 2021 года. При этом число прибывших увеличилось на 3,3 %, выбывших – на 22,0 %.

Миграционная убыль увеличилась в 1,9 раза и составила 803 человека (общее число прибывших составило 1579 человек, число выбывших – 2382 человека).

В межрегиональной миграции в январе - марте 2022 года миграционная убыль (-255 человек) сократилась на 197 человек (-58 человек).

Деятельность крупных и средних организаций

⁸ <https://www.smoladmin.ru/files/383/socpok202203.pdf>

В январе - марте 2022 года индекс промышленного производства по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек, сложившийся по видам экономической деятельности: «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по отношению к январю – марту 2021 года составил 100,4 %.

Увеличение отгрузки и рост производства показали организации по видам деятельности: «производство пищевых продуктов», «деятельность полиграфическая и копирование носителей информации», «производство прочей неметаллической минеральной продукции», «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования», «производство прочих готовых изделий», «производство электрического оборудования».

По остальным отраслям произошло снижение объемов производства.

Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в январе – марте 2022 года составил 17 082,9 млн руб., что в сопоставимой оценке на 6,6 % больше, чем в январе – марте 2021 года. В структуре оборота розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек, удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия, составил 35,3 %, непродовольственных товаров – 64,7 % (в январе – марте 2021 года – 38,2 % и 61,8 % соответственно).

Оборот общественного питания по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек (включая средние организации) в январе – марте 2022 года составил 214,7 млн руб., что в сопоставимой оценке на 16,2 % ниже уровня прошлого года.

По итогам января – марта 2022 года объем оказанных населению платных услуг организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек составил 5 689,3 млн руб., что в сопоставимой оценке выше уровня прошлого года на 3,9 %.

На общий объем платных услуг существенное влияние оказывает изменение объемов в группе услуг, условно называемых обязательными услугами населению, к которым относятся услуги транспорта, жилищно-коммунальные, телекоммуникационные (они занимают в структуре платных услуг населению 87,4 %) и услуги системы образования (7,1 %). В январе – марте текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года сократились объемы платных услуг по почтовой связи, курьерские услуги (на 18,5 %), учреждений культуры (на 14,7 %), жилищным (на 4 %) и медицинским услугам (на 0,9 %).

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности:

Виды деятельности	Январь - март 2022 в % к январю - марту 2021
Индекс промышленного производства всего, в том числе:	100,4
Обрабатывающие производства	101,1
из них:	
- производство пищевых продуктов	110,2
- производство одежды	81,5
- деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	143,3
- производство прочих неметаллической минеральной продукции	114,9
- производство резиновых и пластмассовых изделий	94,9
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в 2,4р
- производство компьютеров, электронных и оптических изделий	79,1
- производство электрического оборудования	101,0
- производство прочих готовых изделий	150,6
- ремонт и монтаж машин и оборудования	40,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	98,7
из них:	
- производство, передача и распределение электроэнергии	99,9
- производство, передача и распределение пара и горячей воды;	
кондиционирование воздуха	92,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	90,3

Объем бытовых услуг в сопоставимой оценке увеличился на 65,7 % к аналогичному периоду прошлого года и составил 34,2 млн руб.

Увеличение объема бытовых услуг наблюдается в организациях, оказывающих услуги по ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонту и изготовлению металлоизделий – в 1,7 раза и прочие виды бытовых услуг – в 1,3 раза.

Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду деятельности «строительство», в I квартале 2022 года составил 309 млн руб., или 136,3 % в сопоставимой оценке к уровню соответствующего периода 2021 года.

За январь – март 2022 года сданы в эксплуатацию 496 квартир общей площадью 40,3 тыс. кв. м или 137,2 % к уровню января – марта 2021 года, в т. ч. индивидуальное жилищное строительство составило 17,5 тыс. кв. м, или 309,3 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – марте 2022 года доля организаций, получивших прибыль, составила 69,4 % от общего количества крупных и средних организаций города, что на 4,1 % меньше, чем в январе - марте 2021 года. Сумма прибыли организаций составила 3465,6 млн руб., что на 27,8 % выше показателя аналогичного периода прошлого года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль до налогообложения минус убыток) организаций в 1 квартале текущего года сложился в размере 2853,8 млн руб. прибыли, что на 32,1 % выше уровня соответствующего периода 2021 года.

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Смоленска (без внешних совместителей) в январе – марте 2022 года составила 88,6 тыс. человек, или 98,2 % к соответствующему периоду 2021 года.

Сокращение численности наблюдалось в организациях по видам деятельности: «деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» (на 8,6 %), «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (на 5,9 %), «транспортировка и хранение» и «обрабатывающие производства» (на 3,5 %), «деятельность по операциям с недвижимым

имуществом» (на 3,3 %), «деятельность финансовая и страховая» (на 3 %), «строительство» (на 2,6 %), «деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» (на 2 %).

Увеличение численности наблюдалось в организациях по видам деятельности: «деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» (на 6,6 %), «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (на 0,9 %), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (на 0,9 %), «предоставление прочих видов услуг» (на 0,3 %).

По состоянию на 01.04.2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 1117 незанятых трудовой деятельностью гражданина, ищущих работу, в том числе, официально зарегистрированных в качестве безработных 836 человек, из них 628 человек получали пособие по безработице (для сравнения, к концу марта 2021 года состояло на учете 7187 незанятых трудовой деятельностью граждан, ищущих работу, в том числе, в качестве безработных были официально зарегистрированы 5877 человек, из них получали пособие 1760 человек). Число официально зарегистрированных безработных уменьшилось в 7 раз по сравнению с мартом 2021 года.

Всего за отчетный период услугами СОГКУ «Центр занятости населения города Смоленска» в решении вопросов трудоустройства воспользовались 874 человека, из них на постоянную работу трудоустроено 226 человек. Для сравнения, за январь – март 2021 года услугами Центра занятости воспользовались 2688 человек, из них на постоянную работу было трудоустроено 1420 человек.

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата работающих в крупных и средних организациях города Смоленска за январь – март 2022 года составила 42908,5 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2021 года увеличилась на 10,8 %.

В марте 2022 года среднемесячная заработная плата работающих в крупных и средних организациях города Смоленска составила 45743,6 рубля и по сравнению с мартом 2021 года увеличилась на 11,7 %.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в марте 2022 года по сравнению с мартом 2021 года отмечаются в организациях следующих видов экономической деятельности:

- «деятельность профессиональная, научная и техническая» - 121,1 %;
- «деятельность в области информации и связи» - 120,8 %;
- «деятельность финансовая и страховая» - 118,8 %;
- «обрабатывающие производства» - 118,1 %;
- «предоставление прочих видов услуг» - 115,6 %;
- «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» - 114,7 %;
- «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 114,5 % и др.

Реальная начисленная заработная плата одного работника за январь – март 2022 года, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, составила к уровню соответствующего периода прошлого года 99,2 %.

Величина прожиточного минимума в Смоленской области на 2022 год (утверждена постановлением Администрации Смоленской области от 13.12.2021 № 794 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Смоленской области на 2022 год») в расчете на душу населения составила 12148 рублей. Среднедушевой доход превысил величину прожиточного минимума в 2,3 раза.

Социальная поддержка населения

С целью недопущения социальной напряженности Администрацией города Смоленска решается задача сохранения социальных гарантий и обеспечения мер социальной поддержки граждан.

В числе основных мер:

1. Возмещение части родительской платы за присмотр и уход за детьми в муниципальных образовательных учреждениях, реализующих программу дошкольного образования, находящихся на территории города Смоленска.

Число родителей или законных представителей, получивших компенсационные выплаты за 1 квартал 2022 года, составило 2071 человек, расходы городского бюджета – 5,0 млн руб.

2. Предоставление бесплатного питания и бутилированной воды учащимся школ города.

За отчетный период 14318 учащихся первых–четвертых классов и 382 учащихся, относящихся к льготным категориям общеобразовательных учреждений обеспечивались бесплатными завтраками. Расходы городского бюджета на бесплатные завтраки для школьников за 1 квартал 2022 года составили 39,9 млн руб. В январе – марте 2022 года 2742 школьника, относящихся к льготным категориям, получали бесплатные горячие обеды. Расходы бюджета на предоставление бесплатных горячих обедов в школах составили 4,1 млн руб.

Учащиеся общеобразовательных школ и учреждений дополнительного образования обеспечивались бутилированной питьевой артезианской водой высшей категории качества. Выделенная сумма средств на цели обеспечения водой за январь – март 2022 года составила 0,4 млн руб.

3. Предоставление льгот по родительской плате в муниципальных бюджетных дошкольных образовательных учреждениях отдельным категориям граждан в размере 50% и 100% родительской платы.

Без оплаты муниципальные дошкольные учреждения посещало 276 детей, с 50-процентной оплатой – 2616 детей. Сумма средств на предоставление льгот по родительской плате за 1 квартал 2022 года составила 10,8 млн руб.

4. Предоставление ежемесячных компенсаций на оплату коммунальных услуг ветеранам боевых действий.

Из бюджета города Смоленска ветеранам боевых действий предоставлялась ежемесячная компенсация в размере 300 руб. на оплату коммунальных услуг. За январь – март 2022 года на эти цели из бюджета города израсходовано 2,6 млн руб. Мера социальной поддержки предоставлена 2945 гражданам.

5. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, радио и телефона гражданам, удостоенным звания «Почетный гражданин города Смоленска», и вдовам граждан, удостоенных звания «Почетный гражданин города Смоленска».

Предоставление ежемесячной материальной помощи в размере 1,5 минимального размера оплаты труда гражданам, удостоенным звания «Почетный гражданин города Смоленска».

За январь – март 2022 года на эти цели из бюджета города израсходовано 0,5 млн руб. Меры социальной поддержки оказаны 13 гражданам.

6. Субсидирование тарифов на ряд социально значимых услуг:

- по перевозке пассажиров муниципальными предприятиями пассажирского транспорта;
- бань и душевых общего пользования.

За 1 квартал 2022 года компенсация потерь в доходах муниципальным предприятиям пассажирского транспорта в связи с установлением тарифов на проезд ниже экономически

обоснованных затрат составила 62,8 млн руб.; возмещение недополученных доходов на предоставление услуг гражданам по тарифам, ниже экономически обоснованных затрат по услугам бань и душевых общего пользования, в том числе, по льготным тарифам – 2,7 млн руб.

Осуществлялось предоставление услуг в городских банях для пенсионеров и инвалидов один раз в неделю по льготному тарифу, составляющему 50% от полной стоимости. Количество льготных посещений городских бань составило 21,6 тыс. человек.

7. Предоставление льготных проездных билетов пенсионерам, школьникам, студентам и бесплатного проезда инвалидам и участникам ВОВ, труженикам тыла, бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей и др.

За 1 квартал 2022 года компенсация потерь выпадающих доходов муниципальным предприятиям пассажирского транспорта вследствие использования льготных проездных билетов составила 8,5 млн руб.

8. Освобождение от платы за наем муниципального жилого помещения граждан:

- признанных в соответствии с действующим законодательством малоимущими и занимающих помещения по договорам социального найма;

- проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, общежитиях и жилых помещениях, ранее использовавшихся в качестве общежитий, признанных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу, пониженной капитальности, неканализованных.

Сумма выпадающих доходов бюджета города Смоленска за январь-март 2022 года составила 0,4 млн руб.

Меры социальной поддержки также оказывались за счет средств бюджетов вышестоящих уровней.

За счет средств областного бюджета предоставлена субсидия на компенсацию потерь в доходах перевозчикам в связи с оказанием услуг по осуществлению пассажирских перевозок автомобильным транспортом в пригородном сообщении в размере 2,8 млн руб. Кроме этого, предоставлялись льготные проездные билеты инвалидам и участникам ВОВ, труженикам тыла, бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей и другим категориям граждан на проезд в общественном пассажирском транспорте; компенсация из областного бюджета составила 1,5 млн руб.

В январе-марте 2022 года 7575 семей получали субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Общая сумма начисленных субсидий в январе-марте 2022 года составила 53,2 млн руб., среднемесячный размер субсидии на семью – 2341 руб. (по сравнению с прошлым периодом – 88,5 %).

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством отдельным категориям граждан (инвалидам и семьям, имеющих детей-инвалидов, ветеранам Великой Отечественной Войны, ветеранам труда и др.) оказывается социальная поддержка по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в виде выплаты компенсации. В I квартале 2022 года 64,0 тыс. граждан (20,3 % от общей численности населения города) пользовались социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Объем средств из федерального и областного бюджетов составил 152,3 млн руб., среднемесячный размер социальной поддержки на одного пользователя – 793,4 руб. (рост по сравнению с аналогичным периодом 2021 года – 1,8 %).

Финансы

Общий объем доходов бюджета города Смоленска за I квартал 2022 года составил 1327,1 млн руб., что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 24 млн руб., или на 1,8 %, в том числе:

- налоговые и неналоговые доходы – 715,4 млн руб., или 97,9 % к уровню соответствующего периода 2021 года;

- безвозмездные поступления из бюджетов вышестоящих уровней – 611,7 млн руб., или 106,8 % к уровню соответствующего периода 2021 года.

Налоговый потенциал бюджета города, в основном, формируется за счет налога на доходы физических лиц, отчислений по налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, земельного налога.

По сравнению с аналогичным периодом 2021 года поступления по налоговым доходам уменьшились на 1,3 % и составили 628,9 млн руб.

Поступления по неналоговым доходам уменьшились по сравнению с I кварталом 2021 года на 7,2% и составили 86,5 млн руб.

Расходы городского бюджета города Смоленска за I квартал 2022 года составили 1360,8 млн руб., или 105,2 % к уровню соответствующего периода 2021 года.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Позиционирование объектов оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок объектов капитального строительства;
- рынок земельных участков.

В свою очередь объекты капитального строительства, по назначению, делятся на жилую и нежилую недвижимость.

Оцениваемый объект относится к сегменту – рынок нежилой, коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения различного типа,
- гостиницы, мотели, дома отдыха
- магазины, торговые центры
- рестораны, кафе и др. пункты общепита
- пункты бытового обслуживания, сервиса
- другое

Промышленная недвижимость:

- здания и помещения производственно-технического назначения
- складские помещения
- крытые гаражи и автостоянки
- другое

Недвижимость социально-культурного назначения:

- больницы, поликлиники

- школы, детские сады, ясли
- здания правительственных и административных учреждений
- театры, музеи
- другое.

Ниже в таблицах приведена классификация коммерческой недвижимости в зависимости от функционального назначения.

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, необходимо учесть следующие факты:

- 1) Объекты оценки расположены на огороженной территории, использовались как складские здания и административное здание в составе складского комплекса.
- 2) Транспортные и пешеходные потоки относительно расположения объектов оценки можно охарактеризовать как высокие.
- 3) Инженерная оснащенность в полном объеме, необходимом для зданий такого назначения.
- 4) Общее состояние окружающей среды было признано удовлетворительным, соответствующей общей ситуации в данном районе.
- 5) Особенность конструктивной системы зданий отражается физическими свойствами материалов каркаса здания, наружных и внутренних стен и перегородок, междуэтажных и чердачных перекрытий. Оцениваемые объекты недвижимости являются отдельно стоящими капитальными зданиями. Наружные стены выполнены из кирпича, металла, перекрытие металлическое.

Ниже в таблице приведена классификация помещений.

Таблица 3.4. Классификация складских помещений, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

Классы	Характеристика
Складские помещения класса А+	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 40-45%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадки для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса А	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Регулируемый температурный режим. Система вентиляции. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса В+	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высота потолков от 8 метров. Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Система вентиляции. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная

Классы	Характеристика
	территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса В	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, узлоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.). Высота потолков от 6 метров. Пол - асфальт или бетон без покрытия. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие вспомогательных помещений при складе. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса С	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 4 метров. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Ворота на нулевой отметке. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система вентиляции. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Наличие вспомогательных помещений при складе.
Складские помещения класса D	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Система отопления. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.

Источник: Исследования Knight Frank

Вывод:

Принимая во внимание расположение объектов оценки, а также учитывая ближайшее окружение, перспективы развития района, функциональное использование объектов оценки можно отнести к сегменту низко классной производственно-складской недвижимости.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен Анализ средних цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости в Калининградской области

Оценщиком произведено исследование рынка объектов производственно-складского назначения Смоленской области. Для этого были рассмотрены предложения на сайте «Авито», Циан недвижимость, а также проведены консультации с риелторами, которые занимаются продажей подобных объектов в Смоленской области.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщиком было установлено, что рынок по продаже недвижимости в регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «активный».

Ниже в продолжение исследования рынка производственно-складской недвижимости представлены результаты предложений открытого рынка. Цена предложения включает в себя стоимость права на земельный участок, продаваемые в составе единого объекта недвижимости.

Таблица 3.5 Данные о ценах предложения объектов производственно-складского назначения, актуальные на дату оценки

№ №	Назначение	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость объекта, включая стоимость земельного участка, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб./кв.м.	Источник информации
1	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, Козинское с/пос, Богородицкое деревня, ул. Пригородная	3 000,00	39 000 000	13 000	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/271096335/
2	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, Гнездово деревня	2 244,40	40 000 000	17 822	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/265492067/
3	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, Хохлово деревня	307,50	8 700 000	28 293	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/275690375/
4	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, Липуны деревня	1 660,20	22 068 922	13 293	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/208231298/
5	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, п. Плембаза, ул. Дорожная	830,00	10 000 000	12 048	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/275814094/
6	производствен но-складское здание	Смоленская область, Починковск ий район, п. Старинки	1200	6 000 000	5 000	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/227027960/
7	склад	Смоленская область, Смоленский район, д. Лубня, ул. Новоселов, 3	965	4 000 000	4 145	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/241128247/
8	производствен но-складская база	Смоленская область, Смоленский район, с. Каспля-2	6 014,00	26 300 000	4 373	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/212903880/
9	производствен но-складская база	Смоленская область, пгт Кардымово, ул. Социалистическая, 3	3 900,00	40 000 000	10 256	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/223826684/
10	производствен но-складская база	Смоленская область, Ярцево, ул. Ленинская, 14	12 200,00	150 000 000	12 295	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/271105180/
Максимальное значение, руб./кв.м.					28 293	
Минимальное значение, руб./кв.м.					4 145	
Среднее значение, руб./кв.м.					12 053	

Источник: анализ ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Ценообразующие факторы

Значительный ценовой разброс связан со следующими ценообразующими факторами:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- Местоположение;
- Состояние;
- Общая площадь;
- Обеспеченность инженерными коммуникациями;

- Назначение;
- Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).

Выводы:

• Цены предложения производственно-складских комплексов в Смоленской области находятся в диапазоне от 4 145 до 28 293 руб./кв. м. Средняя стоимость производственно-складского комплекса составляет 12 053 руб./кв. м.

• По результатам анализа предложений по продаже производственно-складских комплексов, Оценщики пришли к выводу, что рынок производственно-складской недвижимости Смоленской области относительно масштабов региона развит, что позволяет характеризовать его как активный.

Таблица 3.6 Данные о ценах предложения земельных участков под коммерческую застройку, актуальные на дату оценки

№ №	Назначение	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость объекта, включая стоимость земельного участка, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Новые Батеки деревня	47 211,00	16 000 000	339	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/229149686/
2	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Быльники деревня	42 000,00	9 660 000	230	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/274006439/
3	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с.п. Дивасовское, по правую сторону автомагистрали Москва-Минск в районе д.Прудины	520 000,00	77 000 000	148	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/272494726/
4	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Жукова деревня	75 600,00	21 319 200	282	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/194035370/
5	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Быльники деревня	30 000,00	6 900 000	230	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/274006439/
6	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Быльники деревня	150 000,00	15 000 000	100	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/268073069/
7	Земельный участок под коммерческую (в т.ч. промышленную) застройку, право собственности	Смоленская область, Смоленский район, Верхнее Уфине деревня	7 455,00	500 000	67	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/202337918/
Максимальное значение, руб./кв.м.					339	
Минимальное значение, руб./кв.м.					67	
Среднее значение, руб./кв.м.					199	

Источник: Анализ АФК

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков

На земельном рынке можно выделить несколько сегментов в зависимости от различных характеристик.

- 1) Категория земель:
 - Земли сельскохозяйственного назначения;

- Земли населенных пунктов;
 - Земли промышленности;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
- 2) Целевое назначение земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочее.
- 3) Вид права пользования земельным участком:
- Собственность;
 - Аренда;
 - Постоянное бессрочное пользование;
 - Владение.
- 4) Местоположение и окружение:
- Удаленность от транспортных магистралей;
 - Удаленность от районных центров и крупных городов;
 - Удаленность от береговой линии водоемов, лесного массива;
 - Удаленность от промышленных предприятий, коммерческих объектов, жилой застройки;
 - Другое окружение.
- 5) Размер земельного участка:
- Мелкие участки до 1 га;
 - Средние участки 1 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 10 га;
 - Крупные участки свыше 10 га.
- 6) Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборото-способности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В

случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Для административно-производственных целей выходят на первый план следующие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, расположение вдоль транспортных магистралей и т.д.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таким образом, можно сделать выводы, что на стоимость земельного участка под коммерческую застройку, влияют следующие основные Ценообразующие факторы:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки);
- Условия рынка (скидка к цене предложения)

Вторая группа элементов сравнения:

- Местоположение участка;
- Общая площадь участка;
- Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями.
- Наличие ограждения
- Наличие железнодорожной ветки
- Наличие ветхих строений под снос

Выводы:

• Цены предложения земельных участков под коммерческую (промышленную) застройку в Смоленской области находятся в диапазоне от 67 до 339 руб./кв. м Средняя стоимость земельного участка указанного назначения составляет 199 руб./кв. м

• По результатам анализа структуры земельного фонда и предложений по продаже земельных участков, Оценщики пришли к выводу, что земельный рынок Смоленской области относительно масштабов региона развит, что позволяет характеризовать его как активный.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Правильный выбор Оценщиками варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7). Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 16, 17 ФСО № 7).

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

В соответствии с общепринятой практикой оценки, необходимо рассматривать отдельно наиболее эффективное использование участка земли как условно свободного, и участка земли с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков в составе Объекта оценки

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (размер участка, рельеф, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и пр.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Форма оцениваемого земельного участка - многоугольная, ландшафт участка – ровный, без значительных уклонов и перепадов высот.

Документы, характеризующие гидрогеологическое и инженерно-геологическое состояние грунтов, Оценщику не предоставлены. Предполагается, что состояние грунтов не накладывает ограничения на все виды строительства (подземное и надземное) и несущие свойства грунтов не ограничивает высотные параметры застройки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого участка, Оценщиком не обнаружено.

Таким образом, все возможные варианты использования участка в составе Объекта оценки являются физически осуществимыми, ограничения на использование участка накладывает лишь его площадь.

Юридическая правомочность

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, оцениваемый земельный участок на дату оценки отнесен к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование земельных участков:

- под мусоросортировочный завод

Исходя из изложенного, Оценщик пришел к выводу, что юридически правомочным является вариант использования оцениваемого земельного участка:

- под мусоросортировочный завод (производственно-складской комплекс)

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

Юридически правомочные и физически возможные способы использования земельного участка на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

На этапе анализа земельного участка по критерию юридической правомочности было выявлено, что правомочным вариантом его использования является использование мусоросортировочного завода или для строительства производственно-складского комплекса.

Для объектов промышленного назначения качество местоположения, с точки зрения рентабельности и уровня наличия потенциального потребителя, определяется расположением относительно значимых транспортных магистралей, характером окружающей застройки, наличием в непосредственной близости железнодорожной ветки.

Оцениваемый земельный участок расположен в 4,5 км. от автодороги с интенсивным транспортным потоком Р-120. Ближайшее окружение представляет собой свободные от застройки участки, карьеры и промзону.

Таким образом, оцениваемый участок, по своим физическим характеристикам, особенностям местоположения, по мнению Оценщика, соответствует требованиям, предъявляемым потенциальными арендаторами и покупателями к участку с возможностью размещения объектов промышленного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является вид - под мусоросортировочный завод или для строительства складского комплекса.

4.2. Анализ наиболее эффективного использования зданий и сооружений в составе Объекта оценки

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих зданий (площади, месторасположение, назначение частей производственно-складского комплекса и пр.). Анализ данного фактора основан на предоставленной технической документации, а также проведенному визуальному осмотру.

Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует проекту застройки, местоположению. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Объект оценки представляет собой совокупность складских зданий с административными зданиями, которые образуют административно-складской комплекс.

Поскольку объекты оценки, не используются на данный момент в полном объеме, то наиболее физически осуществимым вариантом использования таких объектов является использование их по прямому назначению.

Таким образом, все возможные варианты использования зданий, входящих в состав Объекта оценки, являются физически осуществимыми.

Юридическая правомочность

Основываясь на данных, предоставленных заказчиком все здания, входящие в состав объекта оценки, принадлежат на праве собственности ООО "СВР".

Оценщик пришел к выводу, что юридически правомочным является вариант использования оцениваемых зданий по прямому функциональному назначению – в качестве мусоросортировочного завода или производственно-складского комплекса, принадлежащего на праве собственности ООО "СВР".

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

Юридически правомочные и физически возможные способы использования зданий, входящих в состав объекта оценки, на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

При анализе критерия финансовой оправданности, было выявлено, что для объектов наиболее физически осуществимым вариантом использования, является использование их по прямому назначению.

На этапе анализа зданий по критерию юридической правомочности было выявлено, что правомочным вариантом использования является использование в качестве мусоросортировочного завода или производственно-складского комплекса.

Для объектов промышленного назначения качество местоположения, с точки зрения рентабельности и уровня наличия потенциального потребителя, определяется расположением относительно значимых транспортных магистралей, характером окружающей застройки, наличием в непосредственной близости железнодорожной ветки.

Таким образом, здания, по своим техническим характеристикам, площадям, назначению по мнению Оценщика, соответствует требованиям, предъявляемым потенциальными арендаторами и покупателями к объектам производственно-складского назначения.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования является использование в качестве мусоросортировочного завода или производственно-складского комплекса.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости в составе Объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и здания, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Возможные варианты использования рассматриваемого Объекта оценки являются следующие:

- использование объекта в текущем состоянии в соответствии с текущим назначением;
- проведение капитального ремонта объекта;
- проведение реконструкции объекта, в т. ч. с возможностью изменения объемов или функционального назначения;
- снос существующего объекта и строительство на освободившейся территории нового объекта.

Объекты оценки могут эксплуатироваться по прямому назначению – в качестве мусоросортировочного завода или производственно-складского комплекса.

5. Описание процесса оценки Объекта оценки

5.1. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке улучшений земельного участка

«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей»⁹.

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

- 1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования).
- 2) Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
- 3) Определение прибыли предпринимателя.
- 4) Определение износа и устареваний.
- 5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- 6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с

⁹ п.18-20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

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

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости»¹⁰.

«Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»¹¹

«В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».¹²

Наиболее распространенным методом в сравнительном подходе является метод количественных корректировок.

«При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».¹³

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

1. Подробное исследование сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки и выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки.
2. Определение подходящих единиц сравнения.
3. Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик).
4. Внесение корректировок на выявленные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов.

¹⁰ п.24 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

¹¹ п.12-14 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

¹² п.22 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

¹³ п.22 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и назначение;
- местоположение объекта;
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

«**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода»¹⁴.

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- 1) Рыночная ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв. м в год.
- 2) Потенциальный и действительный валовой доход от объекта, руб./год.
- 3) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год.
- 4) Ставка капитализации для оцениваемого объекта, в %.
- 5) Стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки). При использовании второго указанного метода, величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям, с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

¹⁴ п.15-17 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

Таблица 5.1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификацию метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемых объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Обоснование применения или отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. Согласно п. 24в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». *В данном случае затратный подход применялся, учитывая назначение объектов оценки и наличие необходимой информации в отношении объектов оценки.*

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки объектов оценки.

Обоснование применения или отказа от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно сдачи в аренду объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки

доходным подходом, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для оценки объектов оценки в связи с отсутствием в достаточном количестве для проведения качественных расчетов предложений о сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемым, а Заказчиком не были предоставлены данные, позволяющие спрогнозировать будущие доходы и связанные с объектом оценки расходы.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки доходный подход не применялся.

5.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 5.2 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым,

если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании земельного участка;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор подходов и методов оценки земельного участка

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или

при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход не применяется для оценки земельного участка; в рамках некоторых методов используются только элементы затратного подхода. *Таким образом, исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода при оценке рассматриваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета.*

Доходный подход Оцениваемый земельный участок фактически используется для эксплуатации мусороперерабатывающего завода (производственно-складской комплекс). *Учитывая, что оценка будет основываться на большом количестве допущений, Оценщик решил не применить доходный подход в рамках настоящего расчета, т.к. при применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, что в данном случае практически невозможно сделать с высокой долей вероятности.*

На основании Распоряжения «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Министерством имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить следующие подходы и методы для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков:

- **Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода**

Применить метод выделения в рамках сравнительного подхода в данном случае не представляется возможным, так как отсутствует возможность подобрать в качестве аналогов соответствующие объекту оценки ЕОН, с аналогичной застройкой.

5.3. Определений рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

В рамках затратного подхода величина затрат, необходимых на замещение / воспроизводство может быть определена следующими методами:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- количественным методом (методом сметного расчета).

При расчете затрат на замещение в настоящих расчетах был применен метод сравнительной единицы и индексный метод.

Метод сравнительной единицы заключается в подборе объектов-аналогов, максимально близких к оцениваемому объекту имущества, и предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение зданий и сооружений методом сравнительной единицы

В качестве исходной расчетной информации использовались справочники серии «Справочник оценщика» издания КО-ИНВЕСТ (далее по тексту настоящего отчета «Справочники оценщика»).

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих - строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20 % от суммы вышеперечисленных составляющих, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Для расчета величины затрат на замещение оцениваемых зданий подбирается объект-аналог, т.е. здание, наиболее схожее по основным характеристикам с оцениваемым объектом. При этом к основным характеристикам относят:

- функциональное назначение;
- объемно-планировочные показатели (объем, общая площадь, преобладающая высота этажа, наличие, тип и характеристики специального оборудования);
- преобладающие материалы;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы здания/сооружения.

Корректировка величины затрат на замещение при отличии объекта-аналога от оцениваемого здания производится по следующим факторам:

- объемно-планировочные и конструктивные параметры;
- регионально-экономические, природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

Основная формула расчета затрат на замещение двух сооружений выглядит следующим образом:

$$C_{зз} = C_{баз} * Q * K_n * K_o * K_{пр},$$

- где: $C_{зз}$ – затраты на замещение зданий/сооружений;
 $C_{баз}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику оценщика;
 Q – количество единиц измерения оцениваемых объектов (объем, площадь, длина и пр.);
 K_n – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемых объектов от объекта-аналога по Справочнику оценщика;
 K_o – индекс пересчета стоимости оцениваемых объектов из цен на дату выхода Справочника оценщика (01.01.2016 г.) в уровень цен на дату оценки;
 $K_{пр}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Поправочный коэффициент на отличие оцениваемого здания от объекта-аналога определялся в соответствии с разделом 1 «Рекомендации по использованию» выбранного Справочника оценщика.

Перевод стоимости строительно-монтажных работ из базисного уровня цен (01.01.2016 г.) в цены на дату оценки проводился с использованием материалов и рекомендаций периодического издания: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №115. Расчет индекса пересчета производится по формуле, приведенной ниже, полученный результат приведен ниже.

$$K_o = K_1 * K_2$$

Таблица 5.3 Расчет индекса пересчета цен на дату оценки

Показатель	КС-1	КС-6Б	КС-8	КС-4	Источник информации
Коэффициент перехода на 01.01.2020 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	125,33/106,207 = 1,1801	125,33/106,207 = 1,1801	125,33/106,207 = 1,1801	125,33/106,207 = 1,1801	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 115, апрель 2021, – Москва, КО-ИНВЕСТ, стр. 136
Коэффициент перехода с 01.04.2021 на дату оценки	135,281/129,668 = 1,0433	135,281/129,668 = 1,0433	135,281/129,668 = 1,0433	135,281/129,668 = 1,0433	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 115, апрель 2021, – Москва, КО-ИНВЕСТ, стр. 136

Показатель	КС-1	КС-6Б	КС-8	КС-4	Источник информации
Коэффициент стоимости строительства на 01.06.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г. для Смоленской области	0,735	0,758	0,738	0,715	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 115, апрель 2021, – Москва, КО-ИНВЕСТ, стр. 77-78.
K_0 - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика на дату оценки	0,905	0,933	0,909	0,880	Расчеты оценщика

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

77

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

на 01.04.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серия «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов раздел 8.2

В случае необходимости также определяются коэффициенты для объектов со структурой, не соответствующей использованной среднестатистической структуре, специальными символами «*»

2

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области*	ЗДАНИЯ									
	в зависимости от конструктивных систем зданий и сооружений									
	каменная кладка	каменная кладка и железобетон	каменная кладка и железобетон	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,880	0,738	0,754	0,848	0,764	0,777	0,777	0,799	0,832	0,826
Брянская область	0,750	0,715	0,656	0,740	0,656	0,720	0,726	0,761	0,752	0,717
Владимирская область	0,853	0,812	0,758	0,802	0,774	0,811	0,795	0,815	0,816	0,875
Воронежская область	0,828	0,787	0,791	0,825	0,810	0,826	0,832	0,855	0,855	0,851
г. Москва	1,123	1,095	1,214	0,944	1,120	1,150	1,143	1,109	1,392	1,175
Московская область	1,039	1,038	1,049	1,035	1,042	1,040	1,040	1,040	1,038	1,038
Ивановская область	0,910	0,800	0,788	0,855	0,791	0,801	0,792	0,829	0,847	0,844
Калужская область	0,882	0,798	0,842	0,756	0,825	0,847	0,832	0,857	0,860	0,870
Костромская область	0,781	0,649	0,637	0,664	0,673	0,707	0,701	0,736	0,705	0,708
Курганская область	0,841	0,799	0,805	0,737	0,803	0,831	0,832	0,843	0,835	0,875
Липецкая область	0,797	0,757	0,730	0,750	0,741	0,761	0,765	0,803	0,782	0,704
Орловская область	0,757	0,753	0,691	0,767	0,724	0,759	0,746	0,778	0,785	0,754
Рязанская область	0,794	0,708	0,708	0,779	0,725	0,759	0,758	0,795	0,772	0,755
Смоленская область	0,735	0,673	0,666	0,736	0,715	0,729	0,736	0,757	0,758	0,746
Тамбовская область	0,794	0,719	0,701	0,780	0,718	0,740	0,746	0,769	0,780	0,772
Тверская область	0,834	0,769	0,826	0,771	0,822	0,843	0,841	0,860	0,879	0,832
Тульская область	0,880	0,791	0,825	0,870	0,819	0,837	0,837	0,861	0,890	0,856
Ярославская область	0,889	0,786	0,796	0,774	0,798	0,822	0,814	0,833	0,826	0,866

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.04.2021 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением									Классы КС для сложных комплексных работ	
	керамическая плитка и белона	полиэтиленовые, полипропиленовые и прочие пластмассы	монолитного железобетона	оборудованного железобетона	композитной стали	стальные трубы	древесины	лабелей и прокладок	безгустотройчатый перфорированный (пластмасса)		культурно-технические работы и реконструкция
КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17		
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	0,733	0,743	0,868	0,780	0,833	0,775	0,835	0,756	0,675	0,571	
Брянская область	0,698	0,669	0,774	0,680	0,838	0,719	0,717	0,663	0,598	0,523	
Владимирская область	0,719	0,707	0,829	0,775	0,867	0,804	0,876	0,746	0,670	0,546	
Воронежская область	0,800	0,783	0,843	0,826	0,908	0,817	0,881	0,816	0,733	0,647	
г. Москва	1,123	1,198	1,091	1,152	1,149	1,116	1,176	1,185	1,195	1,088	
Московская область	1,038	1,046	1,030	1,037	1,032	1,037	1,038	1,044	1,046	1,050	
Ивановская область	0,717	0,781	0,825	0,784	0,834	0,789	0,844	0,755	0,668	0,552	
Калужская область	0,773	0,802	0,864	0,823	0,908	0,817	0,870	0,827	0,727	0,694	
Костромская область	0,666	0,634	0,741	0,674	0,813	0,684	0,708	0,639	0,582	0,496	
Курская область	0,812	0,791	0,852	0,838	0,895	0,829	0,878	0,787	0,756	0,660	
Липецкая область	0,688	0,711	0,785	0,725	0,859	0,752	0,794	0,702	0,624	0,574	
Орловская область	0,725	0,729	0,783	0,728	0,850	0,803	0,754	0,723	0,629	0,506	
Рязанская область	0,705	0,887	0,830	0,704	0,859	0,730	0,755	0,715	0,621	0,520	
Смоленская область	0,738	0,576	0,788	0,741	0,828	0,718	0,746	0,699	0,616	0,513	
Тамбовская область	0,673	0,656	0,782	0,726	0,841	0,711	0,772	0,671	0,583	0,440	
Тверская область	0,803	0,816	0,859	0,798	0,900	0,813	0,832	0,825	0,773	0,704	

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	83,157	1,174	Август 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июль 12	84,795	7,568	84,427	2,011	Июль 18	116,723	0,580	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,537	84,659	0,309	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,996	84,879	0,340	Декабрь 18	118,573	1,055	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	85,715	1,269	Март 19	120,518	0,791	95,565	1,503
Июль 13	98,008	0,281	86,553	1,275	Июль 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	87,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,080	1,184	86,905	-0,200	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,088	87,189	0,425	Март 20	126,999	0,534	108,908	7,834
Июль 14	103,541	1,383	86,308	-1,310	Июль 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,900	1,318	87,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,519
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,413	0,486	77,693	6,821	Март 21	129,668	0,673	111,484	1,054
Июль 15	107,369	0,893	75,025	0,420	Июль 21	130,953	0,991	110,515	-0,899
Сентябрь 15	108,101	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	132,005	0,826	111,882	1,207
Декабрь 15	108,207	0,072	87,496	-6,291	Декабрь 21	133,117	0,820	113,249	1,222
Март 16	108,277	0,066	90,813	3,962	Март 22	134,199	0,813	114,616	1,207
Июль 16	107,243	0,508	89,269	-1,483	Июль 22	135,281	0,806	115,983	1,193
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,363	0,800	117,350	1,179
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,445	0,794	118,717	1,105
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,527	0,787	120,084	1,151
					Июль 23	139,610	0,781	121,450	1,138

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Она представляет степень риска, связанную с развитием проекта. Поэтому предпринимательство представляет законную издержку развития и должно быть включено в общую сумму издержек. Прибыль предпринимателя определяется как часть прибыли от продажи или дополнительного дохода от инвестиций в эксплуатацию собственности.

Инвестировать средства в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительного объекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Для оцениваемых зданий прибыль предпринимателя определялась на основании анализа рынка на сайте в сети Интернет: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>. По данным анализа значение прибыли предпринимателя для производственно-складских объектов может составлять 7% $((0,03+0,11)/2=0,07)$ (оценщиком взято среднего значение учитывая местоположение и техническое состояние объектов оценки).

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2022 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,10	0,21
2	Производственно-складские здания	0,03	0,11	0,09
3	Склады и другие общественные помещения и здания	0,03	0,09	0,09
4	Склады производственных зданий	0,03	0,10	0,11
5	Производственно-складские здания	0,03	0,10	0,09
6	Специализированные здания и строения (независимо от назначения)	0,03	0,10	0,09

Для оценки объектов движимого имущества использовался затратный подход, а именно метод определения восстановительной стоимости по цене однородного объекта, который предполагает выполнение следующих этапов:

Определение затрат на создание/приобретение современного эквивалентного актива по состоянию на дату оценки по формуле:

$$ЗВ = РС_{а} \times К,$$

где:

ЗВ – затраты на воспроизводство объекта оценки;

РС_а – стоимость аналогичного объекта первичного рынка;

К – совокупный корректирующий коэффициент, отражающий различия между стоимостью анализируемого объекта и объекта-аналога;

Расчет рыночной стоимости имущества как разности между затратами на воспроизводство/замещение и оцененным совокупным износом.

При расчете затрат на воспроизводство (замещение) Объектов оценки Оценщик опирался на данные компаний-поставщиков объектов аналогичных оцениваемым.

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) Оценщиком были отобраны предложения о продаже аналогичного имущества (по назначению, конструктивному исполнению, техническим характеристикам) и проведены соответствующие корректировки на различия объектов оценки и объектов сравнения по основным ценообразующим факторам.

Для ряда объектов оценки (инженерные сооружения и оборудование) для определения стоимости воспроизводства использовался метод индексации балансовой / контрактной стоимости

в уровень текущих цен с использованием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №115 за апрель 2021, – Москва, КО-ИНВЕСТ, стр.136. Для объектов оценки, дата постановки на баланс которых – 2016, коэффициент перехода составит: $135,281/106,207=1,274$.

Для объекта оценки: Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха индексируется цена контракта от 2012 года, тогда коэффициент перехода составит: $115,983/64,879 = 1,788$.

Определение величины совокупного накопленного износа

Накопленный износ – это потеря стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, экономического (внешнего) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Экономическое (внешнее) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функ}}) \times (1 - U_{\text{вн}}),$$

где:

I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Определение величины физического износа проводилось после визуального осмотра конструктивных элементов зданий с использованием укрупненной шкалы определения физического износа отдельных конструктивных элементов в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (сайт в сети Интернет: <http://www.derev-grad.ru>).

Таблица 5.4 Классификация технического состояния объектов недвижимости

№ п/п	Состояние отделки объектов недвижимости	Описание
1	Отличное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
2	Нормальное/хорошее (ремонт не требуется)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
3	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
4	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	Объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Таблица 5.5 Классификация технического состояния объектов движимого имущества

Состояние обоснования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудована, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и / или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Источник: Попеско А.И., Стутин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. Учебное пособие. – М.: «Российское общество оценщиков», 2002 - 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»)

При определении физического износа были сделаны следующие допущения:

- Оцениваемый объект построен согласно действовавшим стандартам и эксплуатируются в нормальном режиме;
- Среднегодовой процент износа, имевшего место в прошлом, будет сохраняться таким же и в будущем.

Функциональное устаревание

Признаками функционального устаревания в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Архитектурно-планировочное решение объектов оценки соответствует требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Таким образом, функциональное устаревание объектов оценки не рассчитывалось.

Экономическое (внешнее) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п. В данном случае, экономическое устаревание не выявлено.

Расчет объектов недвижимости затратным подходом приведен ниже на альбомных листах

Таблица 5.6 Расчет объектов оценки затратным подходом

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль, предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревания, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м.	2016	253 397 734,85	3590,7	42118,8	Сборник КО-Инвест "Промышленные здания" от 2016 г., табл. №ПЗ.19.000.0090, КС-6Б	3 143	0,933	7,0%	0 %	132 184 000	40%	0%	40 %	79 310 000	0,70338
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	5 581 050,52	25,83	108,7	Сборник КО-Инвест "Промышленные здания" от 2016 г., табл. №ПЗ.19.000.0192, КС-1	6 405	0,905	7,0%	0 %	674 000	40%	0%	40 %	404 000	0,01549
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	4 720 593,76	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	6 013 000	40%	0%	40 %	3 608 000	0,01310
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	669 278,98	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	852 000	40%	0%	40 %	511 000	0,00186

¹⁵ Общая балансовая стоимость первых 12 позиций составляет 360255606,81 руб., удельный вес получен как отношение балансовой стоимости объекта оценки к общей балансовой стоимости первых 12 позиций.

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	931 516,58	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	1 187 000	40%	0%	40%	712 000	0,00259
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	13 295 112,54	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	16 935 000	40%	0%	40%	10 161 000	0,03690
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	884 307,75	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	1 126 000	40%	0%	40%	676 000	0,00245
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62	17,5	---	https://www.eurobriz.ru/avtomaticheskie-sekcionnye-promyshlennye-vorotahormann-spu-f42-4000h4375-s-gofr-mikrovolna-standartnyecveta/	210 375	---	0,904	---	190 179	40%	0%	40%	114 000	0,00148

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62	17,5	---	https://www.eurobriz.ru/avtomaticheskie-sekcionnye-promyshlennye-vorotahormann-spu-f42-4000h4375-s-gofr-mikrovolna-standartnye-cveta/	210 375	---	0,904	---	190 179	40%	0%	40%	114 000	0,00148
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	46 675 106,68	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	59 452 000	40%	0%	40%	35 671 000	0,12956
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	15 394 201,76	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	19 608 000	40%	0%	40%	11 765 000	0,04273
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	17 637 442,15	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	22 466 000	40%	0%	40%	13 480 000	0,04896

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
1 3	Флажтоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	89 376,92	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	114 000	40%	0%	40%	68 000	
1 4	Здание весовой	2016	11 042 135,19	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	14 065 000	40%	0%	40%	8 439 000	
1 5	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	2016	88 977,97	---	---	https://vorota.net/doorhan-barrier-pro-5000-shlagbaum-avtomaticheskij-5-m/?etext=2202.MZYkZfM1_BDd92PX_jtjdAKGVMy31FXA1Z4J_V4WJEeCpE45Apu0SVj4FR3FcZ5txr-CdG8nixwoxfckRxzbwDSbZDQ4DXlbpQb16bla5wc2R3aGJnb3BlaHdxZWR2.0845b0c55a4782b3748e0459cf5dc4fb6da46fbb&yclid=4878744199118771496	57 300	---	0,904	---	51 799	40%	0%	40%	31 000	
1 6	Административно-бытовой корпус	2016	5 219 932,55	577,4	3750	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	6 649 000	40%	0%	40%	3 989 000	
1 7	Водозаборная скважина	2016	9 205 091,26	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	11 725 000	40%	0%	40%	7 035 000	
1 8	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	2 429 621,00	1125	---	Сборник КО-Инвест "Благоустройство территорий" от 2016 г., табл. №Б3.03.002.0003, КС-8	1 065	0,909	7,0%	0%	1 165 000	40%	0%	40%	699 000	

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
19	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	2 013 508,81	---	---	http://ds22.su/kvr/kotel-kvr-035	260 000	---	0,887	---	230 620	40%	0%	40%	138 000	
20	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	2 013 508,81	---	---	http://ds22.su/kvr/kotel-kvr-035	260 000	---	0,887	---	230 620	40%	0%	40%	138 000	
21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	2016, дата приобретения - 24 декабря 2012	69 464 497,04	---	---	Индексация стоимости имущества согласно договору лизинга	202 542 094	1,788	0,895	---	324 062 000	61%	0%	61%	126 384 000	
22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 257 046,32	---	---	https://alfaetalon.ru/catalog/avtomobilnye-vesy/avtomobilnye-vesy-dlya-dorozhnykh-organizatsij/31-production?yclid=4877720089019863837	1 290 000	---	0,912	---	1 176 480	40%	0%	40%	706 000	

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Общая площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя / Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС	Стоимость замещения объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Экономическое и функциональное устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Удельный вес по балансовой стоимости ¹⁵
2 3	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	7 041 521,18	156,45	833,26	Сборник КО-Инвест "Промышленные здания" от 2016 г., табл. №ПЗ.19.000.0090, КС-6Б	3 143	0,933	7,0%	0 %	2 615 000	40%	0%	40 %	1 569 000	
2 4	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 896 093,12	33,72	146,85	Сборник КО-Инвест "Промышленные здания" от 2016 г., табл. №ПЗ.17.000.0052, КС-4	18 813	0,880	7,0%	0 %	2 602 000	40%	0%	40 %	1 561 000	
2 5	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	4 187 000	40%	0%	40 %	2 512 000	
2 6	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60	---	---	Индексация балансовой стоимости		1,274	---	---	4 187 000	40%	0%	40 %	2 512 000	
Всего, рыночная стоимость объектов оценки (без земельного участка), полученная затратным подходом, руб. без учета НДС															303 447 000	

5.4. Определений рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом

5.4.1 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Подбор аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков

В качестве объектов-аналогов были отобраны земельные участки, расположенные в Смоленской области, которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.7 Описание объектов-аналогов, используемые в расчетах при определении рыночной стоимости земельного участка¹⁶

Наименование характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	67:18:0060302:603	67:18:1070101:1245	67:18:0030201:599	67:18:0020201:1144
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	18.08.2022	14.07.2022	26.07.2022	15.07.2022
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Текущее использование	Застроен, но рассчитывается как условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м.	Смоленская область, Смоленский район, Новые Батеки деревня	Смоленская область, Смоленский район, Бильники деревня	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с.п. Дивасовское, по правую сторону автомагистрали Москва-Минск в районе д.Прудины
Физические характеристики объекта				
Площадь, кв.м	46 115,00	47 211,00	42 000,00	520 000,00
Экономические характеристики объекта				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	под мусоросортировочный завод	для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	для строительства производственно-складского объекта V класса санитарной вредности	для строительства и эксплуатации производственно-промышленного комплекса
Обеспеченность коммуникациями	имеются, но рассчитывается как условно свободный	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе

¹⁶ Информация об объектах-аналогах уточнялась путем устного общения с продавцами, разместившими объявления о продаже, а также по данным кадастровой карты. Информация об объектах-аналогах приведена в разделе «Источники информации» настоящего отчета.

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Наименование характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие строений и сооружений, подлежащих сносу	нет	нет	нет	нет
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.		16 000 000	9 660 000	77 000 000
Стоимость, руб./кв.м		339	230	148
Источник информации		https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/229149686/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/274006439/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/272494726/

Таблица 5.8 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость	руб./кв.м	-	339	230	148
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права					
Поправка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	339	230	148
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования					
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	339	230	148
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи					
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	339	230	148
Дата оценки/дата предложения		18.08.2022	14.07.2022	26.07.2022	15.07.2022
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)					
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	339	230	148
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Поправка		-	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	281	191	123
Корректировка на месторасположение					
Адрес (месторасположение объекта)		Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м.	Смоленская область, Смоленский район, Новые Батеки деревня	Смоленская область, Смоленский район, Бильники деревня	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с.п. Дивасовское, по правую сторону автомагистрали Москва-Минск в районе д.Прудины
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		281	191	123
Корректировки на физические характеристики					
Корректировка на площадь					
Площадь, кв.м	кв.м	46 115,00	47 211,00	42 000,00	520 000,00

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Поправка на площадь		-	0,00%	0,00%	27,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	281	191	156
Корректировка на экономические характеристики					
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование		под мусоросортировочный завод	для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	для строительства производственно-складского объекта V класса санитарной вредности	для строительства и эксплуатации производственно-промышленного комплекса
Поправка			-7,40%	-7,40%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	260	177	156
Корректировка на дополнительные элементы					
Обеспеченность коммуникациями		отсутствуют	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	260	177	156
Рельеф участка, конфигурация		участок ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
Корректировка,	руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		260	177	156
Наличие строений на участке, подлежащих сносу		нет	нет	нет	нет
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	260	177	156
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.		198		
Коэффициент вариации			27,95%		
Число внесенных корректировок		6	2	2	2
Значение		1,00	0,3333	0,3333	0,3333
Значение		9,00	3,00	3,00	3,00
Удельный вес аналога		1,00	0,33	0,33	0,33
Удельная стоимость аналога, руб./кв.м			86,82	58,92	52,03
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.		198		
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.		9 131 000		

Источник информации: анализ и расчеты ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

В процессе оценки рыночная стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к рыночной стоимости 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Описание объектов-аналогов произведено на основании информации, полученной от агентов по недвижимости, а также с использованием общедоступных источников информации (Государственный фонд данных, данные государственной статистики, официальные сайты муниципальных образований, картографические материалы).

Группы элементов сравнения

Оценщики проводили корректировки рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости (корректировки как по первой, так и по второй группе элементов сравнения, приводятся последовательно):

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки);
- Условия рынка (скидка к цене предложения)

Вторая группа элементов сравнения:

- Местоположение участка;
- Общая площадь участка;
- Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями.

Корректировка объектов-аналогов по "первой группе элементов сравнения"

Объем передаваемых прав

Земельный участок принадлежит ООО «СВР» на праве собственности.

По подобранным объектам-аналогам продаже подлежит право собственности, корректировка не вводится.

Условия финансирования сделки

Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки)

Поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки). Корректировка не требуется.

Условия рынка (скидка к цене предложения)

Поправка сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Физические характеристики (площадь участка)

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

По данным согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2022 г. (оценщик исходил из предположения что зависимость сохранится и для Смоленской области) наблюдается следующая зависимость цены от площади:

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,22	1,37	1,55
	0,5-1	0,91	1,00	1,11	1,24	1,40
	1-5	0,82	0,90	1,00	1,12	1,27
	5-10	0,73	0,80	0,89	1,00	1,13
	>10	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00

Таблица 5.9 Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м.	46 115,00	47 211,00	42 000,00	520 000,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	27,00%

Вид использования (зонирование, категория земель, разрешенное использование)

Объект оценки, как и аналог №3, относится к земельным участкам категории – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Подобранные объекты-аналоги №1 и №2 относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования объекта оценки - под мусоросортировочный завод (согласно аннэи - для эксплуатации производственно-складского комплекса).

Объекты-аналоги могут использоваться для объектов смешанной коммерческой застройки, в том числе для строительства объектов производственно-складского назначения.

Таким образом, учитывая отличие по категории земли, корректировка вводилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2022 г. и составила -7,4% (1/1,08) для аналогов №1 и №2.

9. Категория/вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,15	1,07	1,24

Физические характеристики (доступные инженерные коммуникации)

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков.

Оцениваемый земельный участок хоть и оснащен инженерными коммуникациями в полном объеме (сети электроснабжения, газ, водоснабжение, канализация), но рассматривается как условно свободный, т.е. коммуникации учитываются как по границе (это сделано для того, чтобы избежать двойного учета стоимости коммуникаций при расчете стоимости улучшений земельного участка).

У объектов-аналогов все коммуникации проходят по границе, корректировка не вводится.

Физические характеристики (рельеф участка)

Оцениваемые участки ровные, не наблюдается существенных перепадов высот, не подвергаются затоплению. Объекты-аналоги имеют аналогичные характеристики, корректировка не вводилась.

Физические характеристики (наличие строений на участке)

Объект оценки это застроенный земельный участок, который оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги это не застроенные участки. Размер корректировки для них равен 0%.

5.4.2 Определение рыночной стоимости нежилых зданий сравнительным подходом

В данном случае, сравнительным подходом оцениваются первые 12 позиций из перечня объектов оценки, которые в совокупности образуют единый объект недвижимости. Остальные объекты оценки выполняют вспомогательную роль.

№№	Наименование объекта (назначение)	Площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м.	3 590,70
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	25,83
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	17,50
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	17,50
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходную по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа

сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

–Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.

–Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.

–Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

–Исходя из общепринятой оценочной практики при расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, оценщики руководствуются следующими принципами:

–Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.

–При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки".

Корректировки производятся в определенной последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой "первой группе элементов сравнения", относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

- во вторую очередь выполняются корректировки по так называемой "второй группе элементов сравнения", относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые выполняются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в произвольном порядке, которые также рассчитаны последовательно.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на информацию по ценам предложений (предполагаемой продажи). Такой подход, по нашему мнению, оправдан, по двум причинам:

↳ Полученная информация является публичной офертой в соответствии со статьей 437 «Приглашение делать оферты. Публичная оферта» Гражданского кодекса РФ (Часть первая):

«1. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

2. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).»

В соответствии со статьей 494 «Публичная оферта товара» Гражданского кодекса РФ (Часть вторая) публичной офертой является:

«1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением

случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи»

⇒ Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения по всем объектам-аналогам выбрана цена за единицу площади – 1 кв.м., как наиболее удобный и распространенный параметр для выбранных объектов сравнения.

Учитывая анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, подбирались аналоги отдельно стоящие здания или комплексы производственно-складского назначения, расположенные в Смоленском районе Смоленской области, схожие по техническим характеристикам. Информация о подобранных аналогах и расчет рыночной стоимости приведен в соответствующих таблицах.

Таблица 5.10 Аналоги для улучшений земельного участка

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база
Описание	<p>Продается складской комплекс площадью 3000 кв.м. Свободный подъезд, удобное расположение относительно города и автомагистралей. Комплекс располагается на собственном земельном участке площадью 13815 кв.м, огорожен бетонным забором, въезд оборудован автоматическим шлагбаумом. Склад реконструирован в 2014 году, оборудован выездами для погрузочной техники на рампу и на асфальтированную территорию; полы наливные, стены выполнены из сэндвич-панелей. Вход на склад оборудован контроллером доступа (чип-карта). Инфраструктура комплекса: Круглосуточная охрана; Автоматический шлагбаум; Видеонаблюдение; Периметровое и локальное освещение территории; Парковки для легкового и грузового транспорта</p> <p>Коммуникации: Вода, Канализация, Собственная электрическая подстанция (630 квт), газ, интернет (оптоволоконно+ резервная станция), городские телефонные линии</p>	<p>Производственная база, площадь: - земля 33445 кв.м.; - недвижимость 2244,4 кв. м.</p> <p>Адрес: Смоленская обл., Смоленский район, дер. Гнездово.</p> <p>Продается производственный комплекс, расположенный в промышленной зоне, примыкающей к Витебскому шоссе, с хорошими подъездными автомобильными путями с выездом на магистраль Москва-Минск и примыкающей жд веткой общего и необщего пользования.</p> <p>Общая площадь земельного участка более 4,2 Га с возможностью увеличения площади и имеющиеся на нем коммуникации позволяют разместить дополнительные производственные мощности для производственного бизнеса или складские помещения для организации центра логистики. В состав производственного комплекса входят:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. земельный участок - огороженная охраняемая территория, пл. 4,2 Га; 2. административно-производственный корпус, общая пл. 2228,1 кв.м: - административная часть 1154,1 кв.м; - производственная часть 1071 кв.м 	<p>Продается производственное помещение на земельном участке площадью 1883 м2.</p> <p>Производственно-административное здание представляет собой двухэтажное здание (1 этаж - производственные цеха, склады, 2 этаж - административные помещения). Площадь здания 828,4 м2. Имеются все центральные коммуникации: газ, вода, отопление, канализация. Проведен интернет и две телефонные линии. Мощность электричества 40 кВт. Территория огорожена забором из профлиста, въездные ворота закрываются. Удобный подъезд, асфальтовая дорога до объекта, просторная площадка для грузовых автомобилей. Объект охраняется, имеется видеонаблюдение и сигнализация</p>
Место расположения	Смоленская область, Смоленский район, Козинское с/пос, Богородицкое деревня, ул. Пригородная	Смоленская область, Смоленский район, Гнездово деревня	Смоленская область, Смоленский район, Хохлово деревня
Общая площадь, кв.м.	3 000,0	2 244,4	307,5
Площадь земельного участка	13 815,0	33 445,0	3 000,0
Предложенная цена, руб.	39 000 000	40 000 000	8 700 000
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН**	0,06	0,06	0,06
Предложенная цена без учета стоимости земельного участка, руб.	36 660 000	37 600 000	8 178 000
Предложенная цена с НДС, руб/кв.м.	12 220	16 753	26 595
Предложенная цена без НДС, руб/кв.м.	10 183	13 961	22 163
Источник информации	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/271096335/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/265492067/	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/275690375/

** Учитывая, что объектами оценки являются отдельно стоящие здания в удовлетворительном техническом состоянии, в последующих расчетах доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости принималась в размере 0,06 (минимальное значение интервала учитывая категорию и местоположение участков) по данным аналитики рынка Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2685-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Иллюстрация расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,19	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных объектах застроенных участках, в том числе с террасированной местностью	0,13	0,36	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Таблица 5.11 Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения, руб./кв.м.		10 183	13 961	22 163
Корректировки по первой группе элементов сравнения				
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 183	13 961	22 163
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 183	13 961	22 163
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 183	13 961	22 163
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	Сделка	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 369	12 844	20 390
Условия рынка (время продажи)	август 2022	август 2022	август 2022	август 2022
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 369	12 844	20 390
Корректировки по второй группе элементов сравнения				
Адрес местоположения, транспортная доступность	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошкинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м	Смоленская область, Смоленский район, Козинское с/пос, Богородицкое деревня, ул. Пригородная	Смоленская область, Смоленский район, Гнездово деревня	Смоленская область, Смоленский район, Хохлово деревня
Удаленность от г. Смоленска	на удалении 25 км. от областного центра	на удалении 8 км. от областного центра	на удалении 15 км. от областного центра	на удалении 20 км. от областного центра
Численность населения, чел.	2067	1513	314	593
Корректировка		4%	25%	16%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 744	16 055	23 652
Техническое состояние здания и качество отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 744	16 055	23 652
Площадь, кв. м	3 806,7	3 000,0	2 244,4	307,5
Корректировка		-2,00%	-5,00%	-23,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 549	15 252	18 212
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 549	15 252	18 212
Целевое назначение и использование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 549	15 252	18 212
Наличие ГПМ	нет	нет	да	нет
Корректировка		0,00%	-10,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 549	13 727	18 212
			13 829	
Коэффициент вариации			31,33%	
Число внесенных корректировок	7	3	4	3
Значение	1,43	0,4	0,6	0,4
Значение	6,42	2,3	1,8	2,3
Удельный вес стоимости аналогов	1,00	0,36	0,27	0,36
Удельная стоимость аналогов, руб./кв.м/месяц		3 472,0	3 744,0	6 623,0
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м.			13 839	
Рыночная стоимость улучшений с учетом площади, руб.			52 681 000	

Обоснование корректировок

Группы элементов сравнения

Оценщики проводили корректировки рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости (все корректировки применены последовательно):

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- Местоположение;
- Состояние;
- Общая площадь;
- Обеспеченность инженерными коммуникациями;
- Назначение;
- Наличие грузо-подъемных механизмов (ГПМ).

Корректировка объектов-аналогов по "первой группе элементов сравнения"

Корректировка на передаваемые права

У Объекта оценки и аналогов передается право собственности на улучшения, корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов одинаковые, корректировка не вводилась.

Условия сделки (скидка на торг)

Поправка сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях превышения предложения над спросом.

Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже нежилых помещений и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda> скидка при продаже складских комплексов в Смоленской области (группа В) может составлять в среднем 8% (коэффициент 0,92).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2021» в редакции от 01.01.2022 г.

Направлены скидки на торгах при продаже и аренде объектов недвижимости с учетом предельной максимальной цены

на основе оценки рыночной стоимости (собственников, инвесторов или их представителей), использованной на сайте StatRielt, проведенного по истечении срока

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	Группы скидок ¹		
					А группа	В группа	Б группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,00	0,30	0,34	0,31	0,30	0,32
2	Офисные и другие общепромышленные помещения в здании в том числе вспомогательные и ремонтные (ДТО), с земельным участком	0,00	0,25	0,31	0,34	0,30	0,34
3	Складские помещения в здании с земельным участком	0,50	0,90	0,34	0,31	0,31	0,32
4	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,15	0,90	0,34	0,31	0,31	0,32
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке с/х назначения, в собственности или в аренде, в том числе объекты с/х назначения, предназначенные для размещения и содержания животных и птиц	0,14	0,31	0,34	0,31	0,31	0,32
6	Сараи в земельном участке, в зависимости от степени износа и возможности дальнейшего использования объекта	0,00	0,31	0,29	0,31	0,27	0,28
7	Комплексы складских, производственных зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,00	0,31	0,31	0,31	0,31	0,32
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,00	0,27	0,31	0,31	0,31	0,34
9	Офисные и другие общепромышленные помещения в здании	0,00	0,27	0,34	0,31	0,31	0,32
10	Складские помещения в здании с земельным участком	0,02	0,31	0,31	0,31	0,31	0,34
11	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,02	0,31	0,31	0,31	0,31	0,34

Примечание:

1. Предоставлено документировано и обосновано заинтересованной стороной сделки, данные по скидкам (коэффициент) может быть сокращено пункт в подпункте «нижняя граница» для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади.
2. Скидки на торгах при продаже и аренде объектов недвижимости Российской Федерации выделены в зависимости от количества корректировок рыночной стоимости скидки на торгах с группой привлекательности. По отдельным объектам использованы коэффициенты корректировки: объекты «маленькие», «пункты» и «размещение в иных местах».
3. «Дорожка» города Иваново и городоуполномоченный ЗАКОННО Делегированный, «Борельичи, Рязань, Псков, Иваново, Санкт-Петербург, Сочи, Кисловодск» в праве земельных участки на территории территории.
4. «Дорожка» объектов, за исключением и объекты «размещение в иных местах» и не «Ковид-пункты», расположенные в пределах 35-ти километровых зон от административного центра города Иваново области, на территории в А группу, в право земельных участки на территории территории.
5. «Дорожка» остальные города в населенные пункты Российской Федерации, на территории в А группу и Б группу, в право земельных участки на территории территории.

Условия рынка (время продажи)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен на объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты - налоги сопоставим с датой оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка объектов-аналогов по "второй группе элементов сравнения"

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение. Это объясняется тем, что места расположения оцениваемых объектов и аналогов могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п.

Объект оценки, как и аналоги, расположен в Смоленском районе Смоленской области в пределах 25 км. от города Смоленска, но населенные пункты отличаются по численности населения.

Согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, рис. 12, зависимость стоимости объекта от численности населения имеет вид:

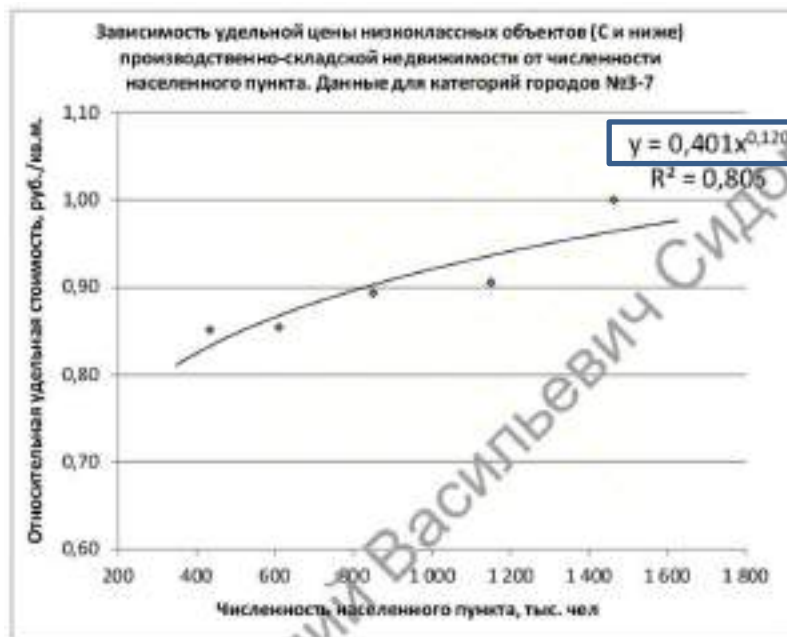


Рис. 12

Учитывая математические правила, т.к. при делении одинаковые множители можно сократить, а одинаковые степени вынести за скобки, окончательный вид корректировки на численность населения примет вид:

$$K_{\text{ч}} = (Ч_0 / Ч_а)^{0,12}$$

Таблица 5.12 Расчет корректировки на местоположение по численности населения

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Адрес местоположения, транспортная доступность	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м	Смоленская область, Смоленский район, Козинское с/пос, Богородицкое деревня, ул. Пригородная	Смоленская область, Смоленский район, Гнездово деревня	Смоленская область, Смоленский район, Хохлово деревня
Удаленность от областного центра	на удалении 25 км. от областного центра	на удалении 8 км. от областного центра	на удалении 15 км. от областного центра	на удалении 20 км. от областного центра
Численность населения, чел.	2067	1513	314	593
Корректировка		4%	25%	16%

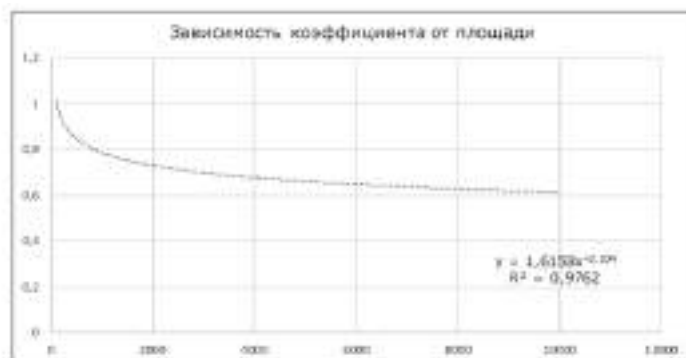
Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта оценки – удовлетворительное, аналогов - удовлетворительное, корректировка не вводится.

Площадь (масштаб)

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2022г. наблюдается следующая зависимость изменения цены при влиянии масштабного фактора:

$$Y = 1.6158x^{-0.104}$$



Учитывая математические правила, т.к. при делении одинаковые множители можно сократить, а одинаковые степени вынести за скобки, окончательный вид корректировки на площадь примет вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0.104}$$

Таблица 5.13 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов			
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	3 806,7	3 000,0	2 244,4	307,5
Корректировка, %		-2,00%	-5,00%	-23,00%

Источник информации: анализ и расчеты ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводится.

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги производственно-складского назначения здания. Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие ГПМ

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 – складские комплексы с земельным участком, не имеющие грузоподъемных механизмов. У аналога №2 имеются ГПМ.

Корректировка вводится согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda> и составила -10% (1/1,11=0,9).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2022 года

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022-goda

Корректировка различий значений стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования (компьютеры, оргтехника) делается исходя из сравнения объектов недвижимости по параметрам: назначение, этаж, количество, состояние, вид, вид отделки, количество и состояние мебели и инженерных коммуникаций, без учета земельных участков, особенностей планировки, особенностей отделки, наличия мебели, техники, оборудования и других особенностей оборудования.

Корректировка делается исходя из общей стоимости производственной/складской недвижимости.

Корректировка делается исходя из общей стоимости и наличия / отсутствия мебели, техники, оборудования, техники, мебели и других особенностей оборудования, мебели, техники, оборудования и других особенностей оборудования.

№	Объект недвижимости (наличие / отсутствие мебели, техники и оборудования (компьютеры, оргтехника) и другие особенности оборудования)	Наличие	Отсутствие	Среднее значение
1	Производственные здания и складские здания (без учета земельных участков и особенностей оборудования)	0,90	1,10	1,10

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная сравнительным подходом составляет по состоянию на дату оценки:

52 681 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча) руб. РФ без учета НДС, в том числе:

Таблица 5.14 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

№№	Наименование объекта (назначение)	Площадь, кв.м. / Протяженность, п.м.	Удельный вес объекта в общей стоимости, рассчитанный в затратном подходе	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС ¹⁷
1	2	3	4	5
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м.	3 590,70	0,7034	37 054 900
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	25,83	0,0155	816 100
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---	0,0131	690 300
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---	0,0019	97 900
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---	0,0026	136 200
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---	0,0369	1 944 200
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	---	0,0025	129 300
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	17,50	0,0015	78 200
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	17,50	0,0015	78 200
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---	0,1296	6 825 400
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---	0,0427	2 251 100
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	---	0,0490	2 579 200
Всего, рыночная стоимость объектов оценки (улучшения земельного участка), полученная сравнительным подходом, руб. без учета НДС			1,0000	52 681 000

¹⁷ Стоимость каждого объекта оценки получена путем перемножения стоимости всех зданий и сооружений (37 587 000 руб.) на соответствующий удельный вес в стоимости (4 столбец таблицы).

5.5. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Анализ существенности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

В соответствии с требованием п. 25 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО № 1), «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

В данном случае, часть объектов оценки рассчитывались 2-мя подходами: затратным и сравнительным. Стоимость большей части объектов оценки определялась только 1 подходом: затратным. Стоимость права собственности в отношении земельного участка определялась только сравнительным подходом. Доходный подход обоснованно не использовался.

При оценке объекта оценки 2-мя подходами было выявлено, что результаты затратного и сравнительного подходов отличаются друг от друга более чем в два раза, таким образом, учитывая развитость рынка недвижимости Смоленской области, оценщиком принято решение не учитывать стоимость полученную затратным подходом для тех объектов, которые были рассчитаны двумя подходами.

Таблица 5.15 Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные в рамках данного отчета

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м.	Обоснованно не использовался	79 310 000	обоснованно не учитывается	37 054 900	1	37 054 900	44 465 880

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	404 000	обоснованно не учитывается	816 100	1	816 100	979 320
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	3 608 000	обоснованно не учитывается	690 300	1	690 300	828 360
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	511 000	обоснованно не учитывается	97 900	1	97 900	117 480
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	712 000	обоснованно не учитывается	136 200	1	136 200	163 440
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	10 161 000	обоснованно не учитывается	1 944 200	1	1 944 200	2 333 040
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	676 000	обоснованно не учитывается	129 300	1	129 300	155 160
8	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	114 000	обоснованно не учитывается	78 200	1	78 200	93 840
9	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	114 000	обоснованно не учитывается	78 200	1	78 200	93 840
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	35 671 000	обоснованно не учитывается	6 825 400	1	6 825 400	8 190 480

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	11 765 000	обоснованно не учитывается	2 251 100	1	2 251 100	2 701 320
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	13 480 000	обоснованно не учитывается	2 579 200	1	2 579 200	3 095 040
13	Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	68 000	1	Обоснованно не использовался	---	68 000	81 600
14	Здание весовой	Обоснованно не использовался	8 439 000	1	Обоснованно не использовался	---	8 439 000	10 126 800
15	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	Обоснованно не использовался	31 000	1	Обоснованно не использовался	---	31 000	37 200
16	Административно-бытовой корпус	Обоснованно не использовался	3 989 000	1	Обоснованно не использовался	---	3 989 000	4 786 800
17	Водозаборная скважина	Обоснованно не использовался	7 035 000	1	Обоснованно не использовался	---	7 035 000	8 442 000
18	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	699 000	1	Обоснованно не использовался	---	699 000	838 800
19	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	138 000	1	Обоснованно не использовался	---	138 000	165 600
20	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	138 000	1	Обоснованно не использовался	---	138 000	165 600
21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	126 384 000	1	Обоснованно не использовался	---	126 384 000	151 660 800

Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

№№	Наименование объекта (назначение)	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	706 000	1	Обоснованно не использовался	---	706 000	847 200
23	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	1 569 000	1	Обоснованно не использовался	---	1 569 000	1 882 800
24	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	1 561 000	1	Обоснованно не использовался	---	1 561 000	1 873 200
25	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	2 512 000	1	Обоснованно не использовался	---	2 512 000	3 014 400
26	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	Обоснованно не использовался	2 512 000	1	Обоснованно не использовался	---	2 512 000	3 014 400
27	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	Обоснованно не использовался	Обоснованно не использовался	---	9 131 000	---	9 131 000	9 131 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.							217 593 000	259 285 400

Источник: анализ и расчеты Международной центр оценки и консалтинга

Таким образом,

Рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет: 217 593 000,00 (Двести семнадцать миллионов пятьсот девяносто три тысячи) руб. без НДС округленно, в том числе:

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
Залоговое имущество			
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м., к/н 67:18:0060302:626	37 054 900	44 465 880
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха, к/н 67:18:0060302:627	816 100	979 320
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	690 300	828 360
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	97 900	117 480
5	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	138 000	165 600
6	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	138 000	165 600

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
7	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	126 384 000	151 660 800
8	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	706 000	847 200
9	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	9 131 000	9 131 000
Итоговая величина рыночной стоимости залогового имущества, руб.		175 156 200	208 361 240
Незалоговое имущество			
10	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	136 200	163 440
11	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 944 200	2 333 040
12	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	129 300	155 160
13	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	78 200	93 840
14	Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	78 200	93 840
15	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	6 825 400	8 190 480
16	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2 251 100	2 701 320
17	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2 579 200	3 095 040
18	Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	68 000	81 600
19	Здание весовой	8 439 000	10 126 800
20	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	31 000	37 200
21	Административно-бытовой корпус, к/н 67:18:0060302:585	3 989 000	4 786 800
22	Водозаборная скважина	7 035 000	8 442 000
23	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	699 000	838 800
24	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 569 000	1 882 800
25	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	1 561 000	1 873 200
26	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2 512 000	3 014 400

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
27	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2 512 000	3 014 400
Итоговая величина рыночной стоимости залогового имущества, руб.		42 436 800	50 924 160
Итоговая величина рыночной стоимости всего объекта оценки, руб.		217 593 000	259 285 400

Источник: анализ и расчеты Международной центра оценки и консалтинга

6. Приложения

6.1. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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.

Срок службы (нормативный срок службы) – типичный, наиболее часто встречающийся, или нормативно установленный срок эксплуатации машин до их утилизации.

Срок эксплуатации (хронологический возраст) – период времени от даты выпуска (или от начала эксплуатации) машины до даты оценки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Износ – это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть, и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное (или моральное) устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утильСВРности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешнее (или экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Экономическая жизнь – период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Эффективный возраст – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

6.2. Документы Исполнителя и Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Леонов Никита Андреевич

паспорт: серия 1505 № 484179, выдан 27.04.2006 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА БРЯНСКА
Код подразделения: 322-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 193

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» августа 2021 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000640

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Леонов Никита Андреевич

Паспорт: серия 1505 № 484179, выдан 27.04.2006 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА БРЯНСКА
Код подразделения: 322-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 193
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» августа 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0067

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024221-1

« 08 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

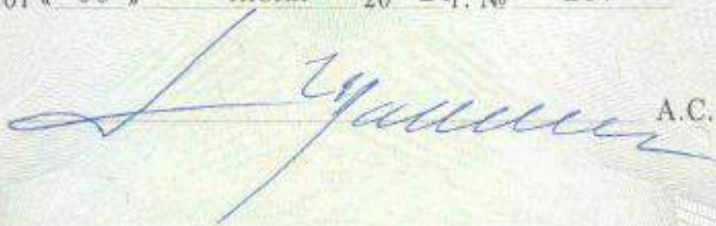
«Оценка недвижимости»

выдан **Леонову Никите Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24г.

АО «ИТЭКС» Москва 2007 г. 4-124648А

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029868-2

« 24 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Леонову Никите Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » сентября 20 24 г.

АО «СЭЦЭН», Москва, 38211, «Ф» ТЭ № 404

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4004042
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Леонов Никита Андреевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (одновременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Экзон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумная, д.4, ИНН 7710026574 ОГРН 997950001 Р/с 40701810600020001234 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30107810900000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-84-44	Леонов Никита Андреевич ИНН: 325090510324 Дата рождения: 05.04.1986 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1505 484179 29.04.2006 ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА код подразделения 322-002
От имени Страховщика:  А. Н. Мочалова	 Н. А. Леонов
Место выдачи: г. Москва	Дата выдачи «27» сентября 2021 г.

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6746
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Леонов Никита Андреевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или проинстанцией Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №1143 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Экзон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острожная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 783-34-44</p> <p>От имени Страховщика: Биванов Александр Сергеевич</p>	<p>Леонов Никита Андреевич</p> <p>Адрес места жительства (регистрации): 241022, Российская Федерация, Брянская область, г. Брянск, ул. Пушкина, д.72А, кв.42 ИНН: 325090510324 Дата рождения: 05.04.1986 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1505 484179 27.04.2006 ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА код подразделения 322-002</p> <p>Леонов Никита Андреевич</p>



Дата выдачи 27.09.2022 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 997-19-39 ИНН 7728178835
Слободы, д.28, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007525/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007525/21 от 21.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129323, г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 11, к.1, этаж 3, оф. 14
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования, в том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки. Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2021 г. по «31» октября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
достоверная страховая компания
на основании Доверенности №86/21 от 26.01.2021г.

(Поталова Е.Ю.)
М.П.
«21» сентября 2021г.

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

(Перелечко О.В.)
М.П.
«21» сентября 2021г.

6.3. Задание на оценку и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Приложение №1
к договору №036/77-07-2022 от «12» июля 2022г.

Техническое задание (Задание на оценку)

Объект оценки	Имущество в количестве 27 позиций Полный перечень представлен в приложении №2
Состав, Характеристики Объекта	Основные характеристики недвижимого и движимого имущества представлены в приложении №2
Права на Объект, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) - не зарегистрированы
Субъекты права	ООО «Смоленские вторичные ресурсы»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости для реализации в рамках процедуры банкротства
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определяется
Дата оценки	12.07.2022г. или дата осмотра объектов оценки
Период проведения оценки	25 рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов и проведения осмотра объекта оценки
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из вика третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета - Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации - ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально - Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находящейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии - Копии представленных документов соответствуют оригиналам

	<ul style="list-style-type: none"> - Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных - ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК - От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда - Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно - ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов - Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку - Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев - Наименования объектов приняты на основании задания на оценку - Оценка производится на основании визуального осмотра объектов оценки и информации, предоставленной Заказчиком - При расчетах, оценка исходит из имеющейся информации, предоставленной иной информацией по объектам недвижимого имущества может повлиять на стоимость объектов оценки
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.), и ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.) - Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются ОЦЕНЩИКИ
<p>Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть предоставлена в виде конкретного числа без указания интервала, в котором, может находиться эта стоимость.
<p>Дополнительные требования к Отчету</p>	<p>При необходимости Отчет, может быть составлен в форме электронного документа, пронумерованный постранично, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью. На бумажном носителе - количество 2 экз., в том числе 1 экз. предоставляется Заказчику, и 1 экз. остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский</p>

Заказчик



ООО «Смоленские вторичные ресурсы»

Конкурсный управляющий

[Signature] О.С. Бессонов

Исполнитель



ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Генеральный директор

[Signature] О.В. Перепечко

Приложение №2
к договору №036/77-07-2022 от «12» июля 2022г.

Перечень имущества

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год установки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв.м.	2016	253 307 734,85
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	5 581 050,52
3	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	4 720 593,76
4	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	669 278,98
5	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	931 516,58
6	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	13 295 112,54
7	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	884 307,75
8	Ворота подъемные сезонные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62
9	Ворота подъемные сезонные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	534 630,62
10	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	46 675 106,68
11	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	15 394 201,76
12	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	17 637 442,15
13	Флажки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	89 376,92
14	Здание весовой	2016	11 042 135,19
15	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	2016	88 977,97
16	Административно-бытовой корпус	2016	5 219 932,55
17	Водозаборная скважина	2016	9 205 091,26

№№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год востановки на балансе	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.
18	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	1 429 621,00
19	Котел отопительный КВТ(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	1 013 508,81
20	Котел отопительный КВТ(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	1 013 508,81
21	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	2016, дата приобретения - 24 декабря 2012	69 464 497,04
22	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 257 046,32
23	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	7 041 521,18
24	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 896 093,12
25	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60
26	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	3 287 207,60
27	Земельный участок к/н 67:18:0060302:603	---	---

Конкурсный управляющий

Генеральный директор



О.С. Бессонов



О.В. Перелечко

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Общества с ограниченной ответственностью

«СМОЛЕНСКИЕ ВТОРИЧНЫЕ РЕСУРСЫ»

Бессонов Олег Сергеевич

426076 г. Ижевск, а/я 5154, тел. 89127650011, E-mail: 9127650011@mail.ru

Исх. №б/н от «12» июля 2022 г.

Справка о балансовой и остаточной стоимости

№ №	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Инвентарный номер	Количество, шт.	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	Здание мусоросортировочного цеха: общ. площадь - 3590,7 кв. м, производственное стр. объем – 42118,3 куб.м стены – металлические	2016	01МЦ0000000002	1	253397734,85	230014330,10
2	Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв. м - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	01КПП0000000003	1	5581050,52	5066034,32
3	Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	04В000000000001	1	3257046,32	2717221,12
4	Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	04МЦ000000000005	1	4720593,76	2920934,36
5	Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	04МЦ000000000006	1	669278,98	414125,83
6	Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним производственных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха	2016	04ТО000000000001	1	69464497,04	52532525,83
7	Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	2 013 508,81	2 013 508,81
8	Котел отопительный КВт(м)-0,35 2 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	2 013 508,81	2 013 508,81
9	Земельный участок пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	143МЛ0000000001	1	121 147,25	121 147,25

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Инвентарный номер	Количество, шт.	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
10	Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	02МЦ0000000003	1	931516,58	799713,48
11	Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	02МЦ0000000004	1	13295112,54	0,00
12	Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	02МЦ0000000002	1	884307,75	641737,20
13	Ворота подъемные секционные ЗРУ-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	02МЦ000000001.2	1	534630,62	259889,87
14	Ворота подъемные секционные ЗРУ-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016	02МЦ000000001.1	1	534 630,62	259 889,87
15	Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	7 041 521,18	7 041 521,18
16	Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	3 896 093,12	3 896 093,12
17	Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	3 287 207,76	3 287 207,76
18	Пожарный резервуар 2 - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха	2016		1	3 287 207,76	3 287 207,76
19	Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	02Ц000000000001	1	46675106,68	35298049,66
20	Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	02НК0000000002	1	15394201,76	11641865,15

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постановки на баланс	Инвентарный номер	Количество, шт.	Первоначальная балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
21	Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	02Т000000 0000001	1	17637442,15	15856060,58
22	Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	120000000 0000001	1	2429621,00	1175816,51
23	Флажки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603	2016	02КПП000 0000001	1	89376,92	81129,32
24	Здание весовой	2016	01В000000 0000004	1	11042135,19	11011716,08
26	Административно-бытовой корпус	2016		1	5 219 932,55	5 219 932,55
27	Водозаборная скважина	2016		1	9 205 091,26	9 205 091,26
28	Благоустройство территории многолетними насаждениями	2016	09Т000000 0000001	1	4161576,73	3821094,00
29	Наружные инженерные сети: водоотводные сооружения дождевых стоков	2016	02НКО000 0000007	1	6535509,28	5715166,69
30	Наружные инженерные сети: тепловые сети	2016	02НКО000 0000006	1	9548418,34	7220991,39
31	Наружные инженерные сети: канализационные сети	2016	02НКО000 0000005	1	4444773,32	3886861,63
32	Наружные инженерные сети: подводящие сети	2016	02НКО000 0000004	1	12421930,67	10862719,63
33	Наружные инженерные сети: сети связи	2016	02НКО000 0000003	1	1769246,04	1337992,22
34	Наружные инженерные сети: молниезащита	2016	02НКО000 0000001	1	236824,37	179098,33
35	Капитальные вложения в предмет лицензия: Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке ТБО и приращенных к нему ПО	2014	040000000 0000003	1	8487872,82	589435,47
36	Стабилизатор трехфазный АСН-80	2014	040000000 0000005	1	86440,68	18608,5
37	Коммуникационное оборудование с возможностью передачи данных	2014	040000000 0000004	1	133900,00	18935,25
38	Коммуникационное оборудование с возможностью передачи данных	2013	040000000 0000001	1	134820,00	6932,74
39	Коммуникационное оборудование с возможностью передачи данных	2013	040000000 0000002	1	187400,00	21682,87
40	Блок-контейнер СБК-04	2014	010000000 0000001	1	145677,97	72333,27

№ №	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год поставок и на баланс	Инвентар ный номер	Колличес тво, шт.	Первоначаль ная балансовая стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
41	Комплект шлагбаума BARRIER N 5000	2014	13000000 000001	1	88977,97	12357,87

Конкурсный управляющий



О.С. Бессонов

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 24.08.2021

№ КУВИ-002/2021-110674629

На основании запроса от 2021-08-23 г., поступившего на рассмотрение 2021-08-24 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Смоленские вторичные ресурсы"; ИНН: 6714032545; ОГРН: 1126714000071; адрес местонахождения: Смоленская область, р-н. Смоленский, нп. Кошино, ул. Дружбы, д. 23, стр. а. в период с 01.01.2010 по 23.08.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:18:0060302:603
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	под мусоросортировочный завод
	площадь объекта:	46115.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Кошиновское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятино на расстоянии 3200 м.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.03.2017
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/001/2017-1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 16.03.2017
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/056/2020-26
1.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/111/2020-17
1.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/056/2020-16
1.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/056/2019-14
1.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/056/2019-13
1.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/059/2019-12
1.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/111/2019-11

06.07.2022, 15:09

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

	регистрации:	
1.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/111/2019-10
1.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/218/2019-9
1.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/111/2019-8
1.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/218/2019-6
1.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/218/2019-5
1.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/218/2019-4
1.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/059/2019-3
1.3.15.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:603-67/001/2017-2
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:18:0060302:585
	наименование объекта:	Объект незавершенного строительства
	назначение объекта:	Объект незавершенного строительства
	площадь объекта:	
	адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Смоленский район, Коштинское с/п, северо-восточнее д. Замытино на расстоянии 3200 м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2014
	номер государственной регистрации:	67-67-01/275/2014-187
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, RU 67518000-130, выдан 16.04.2014; Договор субаренды земельного участка, выдан 30.11.2012; Дополнительное соглашение, 1, выдан 15.04.2013
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/056/2020-28
2.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/111/2020-18

file:///C:/Users/Client/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa10408_42407/out_docs_d381a3d7-98fd-41a9-b74f-d06c381b1103.html

2/7

06.07.2022, 15:09

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

2.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/056/2020-17
2.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/111/2020-15
2.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/059/2020-14
2.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/056/2019-13
2.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/059/2019-12
2.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/056/2019-11
2.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/059/2019-10
2.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/111/2019-9
2.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/111/2019-8
2.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/218/2019-7
2.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/111/2019-6
2.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/218/2019-4
2.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/218/2019-3
2.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/218/2019-2
2.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:585-67/059/2019-1
2.3.18.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/189/2015-1553/1

file:///C:/Users/Oaer/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa10408.42407/out_docs_d38f a3d7-96fd-41a9-b74f-d06c361b1103.html

3/7

06.07.2022, 15:09

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

		регистрации:	
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:18:0060302:626
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	3590.70 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Копринское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.11.2016
		номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/102/2016-5849/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, 67-RU67518000-37-2016, выдан 02.08.2016; Договор аренды, 8, выдан 13.09.2016
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/056/2020-25
	3.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/111/2020-16
	3.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/056/2020-15
	3.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/056/2019-13
	3.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/056/2019-12
	3.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/059/2019-11
	3.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/111/2019-10
	3.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/111/2019-9
	3.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/111/2019-7
	3.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/218/2019-5

file:///C:/Users/Osler/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa10408_42407/out_docs_d381a3d7-98fd-41a9-b74f-806c381b1103.html

4/7

06.07.2022, 15:09

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

	3.3.11.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/218/2019-4	
	3.3.12.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/218/2019-3	
	3.3.13.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/059/2019-2		
	3.3.14.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	67:18:0060302:626-67/001/2017-1	
	3.3.15.	вид:	Аренда	
		номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/103/2016-4855/3	
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:18:0060302:627	
		наименование объекта:	Здание	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	25.80 кв. м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Коштинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятино на расстоянии 3200м.	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.11.2016	
		номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/102/2016-5850/1	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, 67-RU67518000-37-2016, выдан 02.08.2016; Договор аренды, 8, выдан 13.09.2016	
	4.3.	Ограничение (обременение) права:		
		4.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/056/2020-25
		4.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/056/2020-15
		4.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/056/2019-13
		4.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/056/2019-12			
4.3.5.	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/059/2019-11		
4.3.6.	вид:	Запрещение регистрации		

file:///C:/Users/Oaer/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa10408_42407/out_docs_d38f1a3d7-96fd-41a9-b74f-d06c361b1103.html

5/7

06.07.2022, 15:09

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/111/2019-10
4.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/111/2019-9
4.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/218/2019-8
4.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/111/2019-7
4.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/218/2019-5
4.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/218/2019-4
4.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/218/2019-3
4.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/059/2019-2
4.3.14.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	67:18:0060302:627-67/001/2017-1
4.3.15.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/103/2016-4855/2

Выписка выдана: Бессонов Олег Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Должность, наименование должностного лица, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав

Подпись М.П.

(Фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Давшую информацию указывае органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации представителем следующих управлений Росреестра:

- Управление Росреестра по Калининградской области;
- Управление Росреестра по Республике Адыгея;
- Управление Росреестра по Курганской области;
- Управление Росреестра по Ульяновскому автономному округу;
- Управление Росреестра по Республике Алтай;
- Управление Росреестра по Курганской области;
- Управление Росреестра по Республике Бурятия;
- Управление Росреестра по Ленинградской области;
- Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
- Управление Росреестра по Ленинградской области;
- Управление Росреестра по Республике Дагестан;
- Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;
- Управление Росреестра по Республике Ингушетия;

file:///C:/Users/Olenf/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa10405_42407/out_docs_d38f1a3d7-98fd-41a9-b74f-806a381b1103.html

6/7

Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике,
 Управление Росреестра по Республике Калмыкия,
 Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике,
 Комитет по государственной регистрации права и кадастру Республики Крым,
 Управление государственной регистрации права и кадастра Республики Саха,
 Управление Росреестра по Московской области,
 Управление Росреестра по Мурманской области,
 Управление Росреестра по Новгородской области,
 Управление Росреестра по Новосибирской области,
 Управление Росреестра по Республике Коми,
 Управление Росреестра по Омской области,
 Управление Росреестра по Республике Марий Эл,
 Управление Росреестра по Оренбургской области,
 Управление Росреестра по Республике Марий Эл,
 Управление Росреестра по Оренбургской области,
 Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия),
 Управление Росреестра по Пензенской области,
 Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания,
 Управление Росреестра по Пермскому краю,
 Управление Росреестра по Республике Татарстан,
 Управление Росреестра по Республике Тыва,
 Управление Росреестра по Ульяновской Республике,
 Управление Росреестра по Республике Хакасия,
 Управление Росреестра по Пензенской области,
 Управление Росреестра по Ростовской области,
 Управление Росреестра по Рязанской области,
 Управление Росреестра по Самарской области,
 Управление Росреестра по Челябинской Республике,
 Управление Росреестра по Саратовской области,
 Управление Росреестра по Челябинской Республике,
 Управление Росреестра по Свердловской области,
 Управление Росреестра по Алтайскому краю,
 Управление Росреестра по Свердловской области,
 Управление Росреестра по Красноярскому краю,
 Управление Росреестра по Смоленской области,
 Управление Росреестра по Красноярскому краю,
 Управление Росреестра по Тюменской области,
 Управление Росреестра по Приморскому краю,
 Управление Росреестра по Тверской области,
 Управление Росреестра по Ставропольскому краю,
 Управление Росреестра по Хабаровскому краю,
 Управление Росреестра по Амурской области,
 Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу,
 Управление Росреестра по Томской области,
 Управление Росреестра по Тульской области,
 Управление Росреестра по Тюменской области,
 Управление Росреестра по Ульяновской области,
 Управление Росреестра по Астраханской области,
 Управление Росреестра по Челябинской области,
 Управление Росреестра по Белгородской области,
 Управление Росреестра по Забайкальскому краю,
 Управление Росреестра по Брянской области,
 Управление Росреестра по Ярославской области,
 Управление Росреестра по Владимирской области,
 Управление Росреестра по Москве,
 Управление Росреестра по Волгоградской области,
 Управление Росреестра по Санкт-Петербургу,
 Управление Росреестра по Вологодской области,
 Управление Росреестра по Еврейской автономной области,
 Управление Росреестра по Воронежской области,
 Управление Росреестра по Ивановской области,
 Управление Росреестра по Иркутской области,
 Управление Росреестра по Калининградской области,
 Управление Росреестра по Калужской области,
 Управление Росреестра по Камчатскому краю,
 Управление Росреестра по Кемеровской области,
 Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре,
 Управление Росреестра по Кировской области,
 иная ссылка.

ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) №759/12/034

город Москва

« 29 » декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Открытия лизинговая компания», именуемое в дальнейшем «Лизингодатель», в лице Генерального директора Лаврова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

и Общество с ограниченной ответственностью «Смалевские вторичные ресурсы», именуемое в дальнейшем «Лизингополучатель», в лице Генерального директора Кузьмина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава,

с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего договора термины понимаются в указанном ниже значении:

Акт приема-передачи Имущества в лизинг - составленный в письменной форме документ (Приложение №4 к Договору), подтверждающий факт передачи Имущества Лизингодателем и приемки Имущества Лизингополучателем на условиях Договора, подписанный уполномоченными представителями каждой из Сторон.

Акт приема-передачи права собственности на Имущество - составленный в письменной форме документ (Приложение №6 к Договору), подтверждающий факт передачи Лизингодателем права собственности на Имущество Лизингополучателю на условиях Договора, подписанный уполномоченными представителями каждой из Сторон.

Балансодержатель - Сторона Договора, учитывающая Имущество на своем балансе, указанная в Основных параметрах договора (Приложение №1 к Договору).

Выгодоприобретатель - Лизингодатель, являющийся выгодоприобретателем по Договору страхования Имущества. Лизингодатель вправе назначить Выгодоприобретателем по Договору страхования Залогодержателя Имущества по договору залога, заключаемому Лизингодателем для обеспечения его обязательств по Кредитному договору. Назначенный Лизингодателем Выгодоприобретатель указан в Основных параметрах договора (Приложение №1 к Договору).

Выкупная цена предмета лизинга - цена, по которой Лизингополучатель вправе приобрести предмет лизинга и собственность на условиях Договора при условии уплаты Лизингополучателем всех предусмотренных Договором лизинговых платежей.

График платежей - Приложение №3.1 к Договору, в котором указаны Общая сумма платежей, сумма и дата оплаты Обеспечительного платежа и График оплаты Лизинговых платежей с учетом зачета Обеспечительного платежа в счет лизинговых платежей. График платежей, составленный на момент подписания Договора, может быть уточнен на Дату приемки с учетом фактической, уточненной Общей суммы первоначальных затрат и сроков исполнения Договора купли-продажи.

График начислений Лизинговых платежей - Приложение №3.2 к Договору, в котором указана стоимость лизинговых услуг в валюте договора, оказываемых Лизингодателем Лизингополучателю в течение срока лизинга.

Дата платежа - календарная дата, которая указывается в Графике платежей для каждого Лизингового платежа как срок, не позднее которого он должен быть оплачен. В случае если указанная в Графике платежей Дата платежа приходится на нерабочий день, таким сроком будет считаться ближайший следующий за ней рабочий день.

Дата приемки Имущества - дата, в которую подписан Акт приемки-передачи Имущества в лизинг.

День - означает один рабочий день, не являющийся выходным или праздничным, в соответствии с законодательством РФ.

Договор - означает настоящий договор лизинга, составленный и подписанный Лизингодателем и Лизингополучателем.

Договор страхования - договор страхования (Полис), в соответствии с которым застраховано Имущество, покрывающий все риски случайной гибели, утраты, повреждения и порчи Имущества или его составных частей (в том числе в результате противоправных действий третьих лиц).

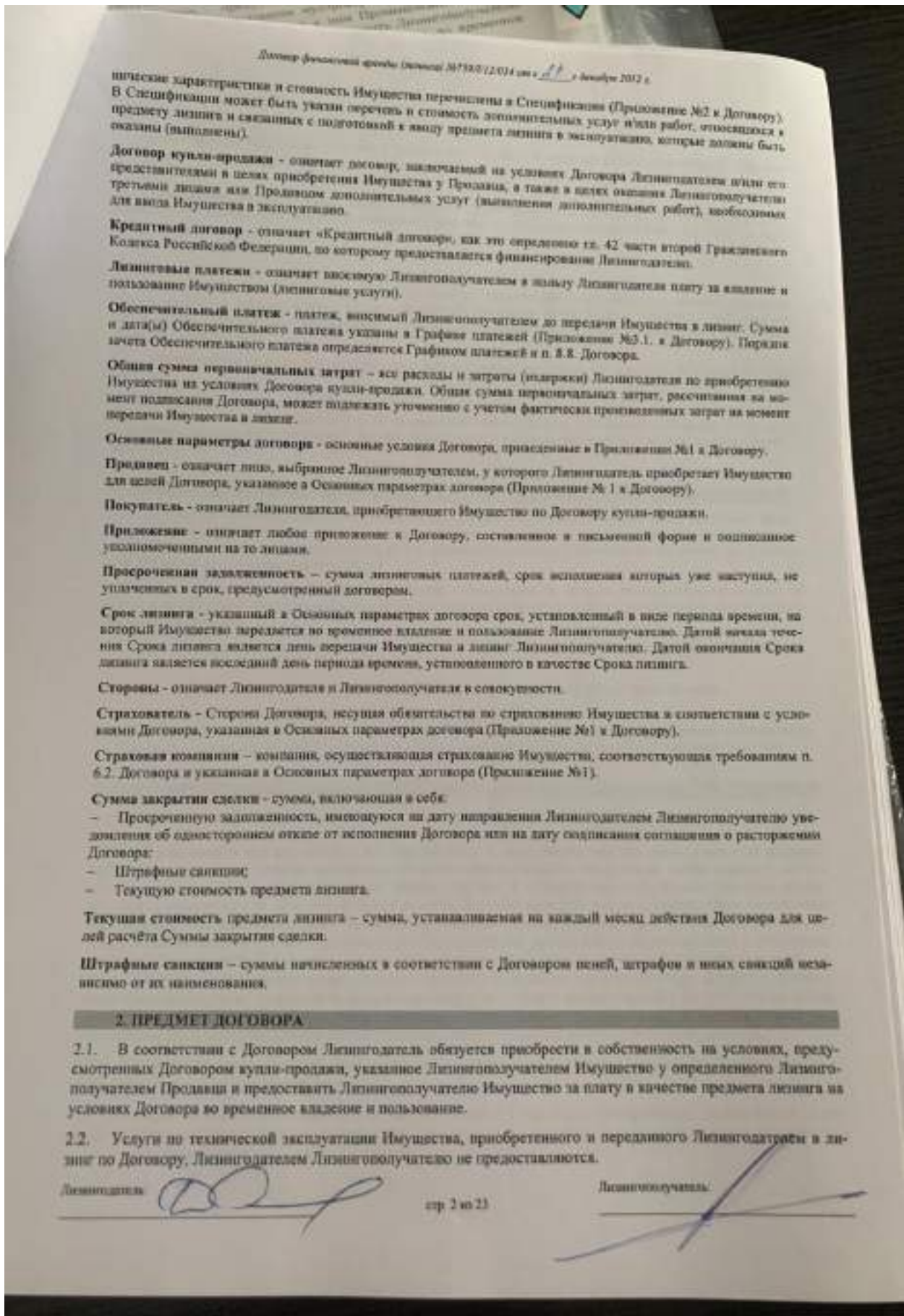
Залогодержатель - означает лицо, с которым Лизингодатель заключает договор залога Имущества.

Имущество - означает готовый(е) к эксплуатации предмет(ы) лизинга, приобретаемый(е) Лизингодателем в собственность для передачи в лизинг Лизингополучателю на условиях Договора. Количественный состав, тех-

Лизингодатель:

стр. 1 из 21

Лизингополучатель



Договор финансовой аренды (лизинга) №7190/12014 от « 17 » декабря 2017 г.

- 2.3. Имущество приобретает Лизингодателем на условиях Договора купли-продажи, заключенного между Лизингодателем и Продавцом. Лизингодатель за предоставленное ему право владения и пользования Имуществом обязуется уплачивать Лизинговые платежи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 2.4. Наименование Имущества, его качественные и количественные характеристики, наименование Продавца и исполнителя услуг (работ), определенные Лизингополучателем, указаны в Спецификации (Приложение №2 к Договору).
- 2.5. Начисление амортизационных отчислений на полное восстановление Имущества производится Балансодержателем с применением механизма ускоренной амортизации с коэффициентом не более 3 (Трёх). Согласованный Сторонами коэффициент ускоренной амортизации, указывается в Основных параметрах договора (Приложение №1 к Договору).
- 2.6. Основные условия Договора купли-продажи, затрагивающие интересы Лизингополучателя, такие как: цены, технические характеристики Имущества, условия его приобретения, спецификация, гарантии качества и работоспособности, условия сервисного технического обслуживания, сроки, место и условия поставки Имущества и другие, определяются Лизингополучателем и подтверждаются Лизингополучателем путем подписания Договора купли-продажи.
- 2.7. Лизингодатель не несет ответственности за выбор Имущества, а также его Продавца и условий его приобретения.
- 2.8. Лизингополучатель уведомлен, что Имущество, являющееся предметом лизинга по Договору, может быть передано в залог (в соответствии с п. 2 ст.18 Федерального закона №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)») по договору залога имущества (далее – договор залога) лицу, с которым заключен Кредитный договор (Залогодержатель).

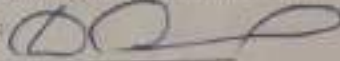
3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И СРОК ЛИЗИНГА

- 3.1. Договор считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон. Права и обязанности Сторон по Договору (за исключением права владения и пользования Имуществом, возникающего в порядке, предусмотренном п. 5.3. Договора) возникают с момента, по состоянию на который выполнены все нижеперечисленные условия:
 - получены письменные одобрения, разрешения, согласования со стороны государственных органов (в случае если получение соответствующих документов необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ);
 - выполнены дополнительные условия возникновения прав и обязанностей Сторон, указанные в Приложении №1.
- 3.2. Договор действует до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.
- 3.3. Имущество передается Лизингодателем Лизингополучателю во временное владение и пользование на условиях Договора на срок, указанный в Приложении №1. По окончании указанного срока право собственности на Имущество переходит Лизингополучателю в порядке, предусмотренном Статьей 5 настоящего Договора.

4. ПРИЕМ И ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

- 4.1. Лизингополучатель несет ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки Предмета лизинга (независимо от факта документального оформления такой приемки) либо с момента перехода права собственности на Предмет лизинга в соответствии с условиями Договора купли-продажи (в зависимости от того, что наступит раньше). В случае если Договором купли-продажи установлены иные условия, определяющие момент перехода перечисленных рисков от Продавца к Покупателю (Лизингодателю)/Лизингополучателю, в части распределения перечисленных рисков между Лизингодателем и Лизингополучателем преимущества будут иметь положения настоящего Договора. В случае если доставка Предмета лизинга к месту его использования осуществляется с привлечением перевозчика/экспедитора, Лизингополучатель несет ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением и иных убытков, произошедших вследствие обстоятельств, которые перевозчик/экспедитор не мог предотвратить и устранение которых от него не зависело.
- 4.2. Передача Имущества Лизингополучателю производится в соответствии с условиями и сроками поставки, определенными в Договоре купли-продажи.
- 4.3. Акт приема-передачи Имущества в лизинг оформляется Сторонами одновременно с подписанием Сторонами Акта ввода Имущества в эксплуатацию по Договору купли-продажи. Акт приема-передачи Имущества в лизинг подписывается уполномоченными представителями Сторон.

Лизингодатель:



стр. 3 из 23

Лизингополучатель:



- 4.4. В случае необоснованного отказа Лизингополучателя от подписания документов, подтверждающих приемку Имущества в соответствии с условиями Договора купли-продажи (п. 4.2. Договора), Лизингополучатель обязан возместить Лизингодателю убытки, а также уплатить Лизингодателю неустойку в размере 10% от цены Договора сверх указанной в настоящем пункте суммы убытков.
- 4.5. Расходы, связанные с доставкой Имущества к месту использования, несет Лизингополучатель, если иное не предусмотрено Договором купли-продажи и настоящим Договором.
- 4.6. Убытки, причиненные Лизингодателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Лизингополучателем обязанностей по приемке Имущества по причинам, зависящим от Лизингополучателя, возмещаются Лизингополучателем в полном размере.
- 4.7. Стороны считают, что Имущество передано Лизингополучателю в том состоянии, в котором оно находилось в момент его фактического получения Лизингополучателем от Продавца.
- 4.8. После передачи Имущества в лизинг Стороны, являющаяся балансодержателем, предоставляет другой стороне заверенную копию карточки учета основных средств (форма ОС-6), с указанием присвоенных инвентарных номеров, в течение 15 Дней с даты поставки на баланс в качестве основных средств.

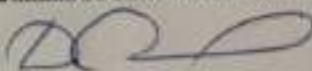
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО

- 5.1. Право собственности на Имущество принадлежит Лизингодателю в соответствии с условиями Договора купли-продажи.
- 5.2. Лизингодатель имеет право присваивать Имуществу идентификационный номер(а) и наносить его (их) на Имущество как до, так и после передачи его в лизинг. Способ и метод нанесения идентификационного номера, а также других опознавательных знаков, свидетельствующих о принадлежности Имущества на праве собственности Лизингодателю, определяет Лизингодатель на свое усмотрение.
- 5.3. Лизингополучатель приобретает право владения и пользования Имуществом в момент подписания Акта приема-передачи Имущества в лизинг.
- 5.4. Лизингополучатель принимает на себя ответственность за сохранность Имущества и обязанность принимать меры к защите права собственности Лизингодателя на него, принимая все необходимые меры по предотвращению утраты и повреждения Имущества.
- 5.5. Лизингодатель гарантирует, что право Лизингополучателя владеть и пользоваться Имуществом в течение срока действия Договора не будет им нарушено при условии надлежащего исполнения Лизингополучателем своих обязательств по Договору.
- 5.6. Стороны соглашаются, что при условии выплаты Лизингополучателем Суммы закрытия сделки, а в случае уплаты Лизингополучателем всех предусмотренных Договором Лизинговых платежей – при условии уплаты Штрафных санкций и Выкупной цены, право собственности на Имущество переходит к Лизингополучателю, при этом переход права собственности оформляется Актом приема-передачи права собственности на Имущество.
- 5.7. Выкупная цена по Договору подлежит уплате в дату последнего Лизингового платежа, указанную в Графике платежей.
- 5.8. Лизингополучатель имеет право досрочно приобрести право собственности на Имущество при условии выплаты Лизингодателю Суммы закрытия сделки по истечении тридцати месяцев Срока лизинга. Досрочное приобретение Лизингополучателем права собственности на Имущество оформляется договором купли-продажи и Актом приема-передачи Имущества в собственность Лизингополучателя.
- 5.9. Датой перехода к Лизингополучателю права собственности на Имущество является дата подписания Сторонами Акта приема - передачи права собственности на Имущество, если иное не установлено договором купли-продажи.
- 5.10. Расходы, возникающие в связи с оформлением перехода права собственности на Имущество к Лизингополучателю, в полном объеме несет Лизингополучатель.

6. СТРАХОВАНИЕ

- 6.1. Страхователь осуществляет страхование Имущества от рисков повреждения (порчи), полной утраты (гибели) и (или) уничтожения Имущества или его составных частей (в том числе и в результате противоправных действий третьих лиц) и на все случаи, предусмотренные Правилами страхования Страховщика, на срок до 31.01.2019 г. и согласованной сторонами страховой компании, соответствующей требованиям Лизингодателя-Залогодержателя. В случае если Страхователем является Лизингополучатель, расходы Лизингополучателя по страхованию Имущества возмещению Лизингодателем не подлежат. В этом случае при передаче Лизингополучателем предмета лизинга в залог Лизингодатель обязуется проинформировать об этом Страховщика.

Лизингодатель



стр. 4 из 23

Лизингополучатель



Договор факторинговой аренды Соглашение №7/03/12/014 от 02 декабря 2012 г.

6.2. После подписания Акта приема-передачи Имущества в лизинг Страхователь в течение 20 (Двадцати) Дней обязан:

6.2.1. застраховать Имущество на согласованных условиях и в согласованной Страховой компании на период действия Договора в пользу Выгодоприобретателя от всех перечисленных в п. 6.1. рисков;

6.2.2. передать один экземпляр каждого из Договоров страхования и/или страховых полисов страхования Имущества (в том числе добровольного страхования гражданской ответственности) в копию документа, подтверждающего факт внесения страховых премий по каждому Договору страхования и/или полусу другой Стороне в течение 5 (Пяти) календарных дней после заключения соответствующего Договора страхования;

6.3. С момента фактического получения Имущества и до момента перехода права собственности на Имущество к Лизингополучателю при наступлении гибели, утраты, хищения или повреждения Имущества Лизингополучатель обязуется предпринять следующее:

6.3.1. незамедлительно сообщить в страховой случай Лизингодателю, Залогодержателю, Выгодоприобретателю, но, в любом случае, устно - не позднее 48 часов, письменно - не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления страхового случая с указанием времени, обстоятельства и причин события, а также предполагаемого размера ущерба;

6.3.2. незамедлительно, как только Лизингополучателю стало известно о произошедшем событии, заявить о случившемся в соответствующие компетентные государственные органы, уполномоченные проводить расследование обстоятельств произошедшего события (милиция, Госпожнадзор, аварийные службы и т.д.);

6.3.3. принять все меры и выполнить все действия, предусмотренные Договором страхования при наступлении страхового случая, предоставить Лизингодателю копии всех документов, оформленных в соответствии с Договором страхования для обеспечения получения Выгодоприобретателем страхового возмещения;

6.3.4. за свой счет восстановить поврежденное Имущество и предоставить Лизингодателю документы, подтверждающие, что Имущество восстановлено;

6.3.5. если Имущество не может быть восстановлено, погибло, утрачено или похищено, что подтверждается заключением, основанным на экспертизе независимого органа о существенном повреждении (утрате, гибели, хищении) Имущества - уплатить Лизингодателю Сумму закрытия сделки в течение 10 (Десяти) Дней с даты направления соответствующего уведомления Лизингодателю. До исполнения обязанности по уплате Суммы закрытия сделки, установленной настоящим пунктом, очередные Лизинговые платежи уплачиваются в порядке, установленном Графиком платежей;

6.3.6. в случае наступления указанного в п. 6.3.5. страхового события при получении Лизингодателем от Страховой компании страховой выплаты и наличия задолженности Лизингополучателя перед Лизингодателем по уплате Суммы закрытия сделки, полученное страховое возмещение направляется Лизингодателем на погашение задолженности Лизингополучателя. Если размера полученного страхового возмещения недостаточно для погашения задолженности, Лизингополучатель обязуется доплатить недостающую сумму по счету, выставленному Лизингодателем;

6.4. При наступлении страхового случая (гибель, утрата, порча, хищение, повреждение и т.д.) все действия, необходимые для осуществления ремонта, подлежащего оформлению документов, предоставления интереса в уполномоченных государственных органах, в Страховой компании выполняются силами Лизингополучателя;

6.5. Затраты Лизингополучателя по восстановлению Имущества в соответствии с п. 6.3.4. подлежат возмещению Выгодоприобретателем исключительно в пределах суммы полученного страхового возмещения, но не более фактически понесенных расходов Лизингополучателя на восстановление Имущества на основании представленного Лизингополучателем Акта о выполнении работ/части работ по восстановлению Имущества, в течение 10 (Десяти) Дней с момента получения Выгодоприобретателем страхового возмещения;

6.6. Риски, не покрываемые Договором страхования, несет Лизингополучатель. В случае установления Договором страхования франшизы (величины причиненного ущерба, не подлежащей возмещению), на Лизингополучателя возлагается обязанность за свой счет восстановить Имущество;

6.7. Если событие, повлекшее причинение ущерба Имуществу, не признано страховым случаем (или страховая компания отказала в выплате страхового возмещения в связи с нарушением Лизингополучателем условий Договора страхования), Лизингополучатель обязан в течение 15 (Пятнадцати) Дней с момента установления факта отсутствия страхового случая Страховой компанией (отказа произвести выплату) за свой счет восстановить Имущество, обратившись к уполномоченным специалистам Продавца и/или производителя Имущества;

6.8. Лизингополучатель обязуется предоставить Лизингодателю и/или Страховой компании необходимую информацию, которая может быть затребована Страховой компанией для заключения Договора страхования Имущества. Лизингополучатель несет перед Лизингодателем ответственность за достоверность предоставляемой Страховой компании информации;

Лизингодатель

стр. 5 из 23

Лизингополучатель

6.9. Лизингодатель имеет право самостоятельно застраховать (дополнительно застраховать) Имущество от рисков, указанных в Договоре, в случае отказа, невозможности или просрочки уплаты страховой премии Лизингополучателем. Лизингополучатель обязан возместить документально подтвержденные расходы Лизингодателя, связанные со страхованием Имущества, в течение 3 (Трех) Дней с даты получения требования о возмещении.

В случае применения Страховой компанией к тарифу страховой премии повышающих коэффициентов не по вине Лизингодателя, Лизингодатель вправе в одностороннем порядке, с документальным подтверждением произведенных затрат, изменить размеры Лизинговых платежей, в состав которых входят страховые платежи, в соответствии с порядком, определенным п. 8.12. Договора.

В случае, если сумма страховой премии, подлежащая уплате Страховой компании при пролонгации или заключении нового Договора страхования, окажется больше суммы страховой премии за предыдущий период, Лизингодатель вправе в одностороннем порядке, с документальным подтверждением произведенных затрат, изменить размеры Лизинговых платежей, в состав которых входят страховые премии.

6.10. При изменении Лизингодателем размера Лизинговых платежей в порядке, предусмотренном п. 6.9. Договора, Лизингодатель обязуется письменно уведомить об этом Лизингополучателя. Правила применения Графика платежей в новой редакции, а также последствия несогласия с ним Лизингополучателя указаны в п. 8.13. Договора.

6.11. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Лизингополучателем обязательств по уплате Лизинговых платежей, дополнительных расходов, предусмотренных п. 6.9. Договора, в том числе, в случае уплаты Лизингополучателем Лизинговых платежей в соответствии с ранее согласованным Графиком платежей (до изменения Лизингодателем размера Лизинговых платежей в порядке, предусмотренном п. 6.9. Договора), вышеуказанные нарушения считаются (и признаются) Сторонами существенными нарушениями Договора, при этом Лизингодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор; уплаченный Лизингополучателем Обеспечительный платеж при этом возмещается Лизингополучателю за вычетом суммы убытков Лизингодателя, причиненных расторжением Договора в соответствии со ст. 453 Гражданского кодекса РФ.

7. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

7.1. Лизингополучатель обязуется использовать Имущество строго по прямому назначению, содержать его в исправности, соблюдать технические условия, правила технической эксплуатации, инструкции предприятия-изготовителя и требования проектной документации.

Лизингополучатель обязуется допускать к эксплуатации и обслуживанию Имущества только специально обученный и имеющий соответствующие разрешения персонал.

Местом эксплуатации имущества является: 214513, Смоленская область, Смоленский район, Кошелевское сельское поселение, северо-восточнее д. Зямлятино на расстоянии 3200 м.

7.2. Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое и ремонтное обслуживание Имущества, в т.ч. капитальный ремонт, за исключением случаев, покрываемых условиями гарантийного обслуживания в соответствии с Договором купли-продажи и условиями Договора страхования.

7.3. Все расходы, возникающие в процессе использования (эксплуатации) Имущества, включая, но не ограничиваясь, стоимость технического обслуживания и расходных материалов, производится Лизингополучателем за свой счет и не подлежат последующему возмещению в какой бы то ни было форме Лизингодателем.

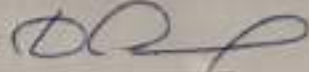
7.4. Лизингополучатель обязуется не производить никаких конструктивных изменений (модификаций) Имущества, ухудшающих его качественные характеристики.

Конструктивные изменения (модификации) Имущества, улучшающие его качественные и эксплуатационные характеристики, могут осуществляться Лизингополучателем за его счет только с письменного согласия Лизингодателя, содержащего указание на стоимость производимых улучшений. При этом право собственности на любые отдельные улучшения Имущества может перейти к Лизингодателю только в случае компенсации Лизингополучателем Лизингодателем стоимости таких улучшений.

В случае досрочного прекращения Договора и изъятия Лизингодателем Имущества право собственности на неотделимые улучшения Имущества, произведенные Лизингополучателем без согласия Лизингодателя, принадлежит Лизингодателю; в этом случае стоимость таких неотделимых улучшений Лизингодателем не компенсируется. Если в случае досрочного прекращения Договора и изъятия Лизингодателем Имущества Лизингополучателем заявлено требование о компенсации стоимости неотделимых улучшений, произведенных с согласия Лизингодателя, размер такой компенсации не может превышать стоимость улучшений, указанную в письменном согласии Лизингодателя на их осуществление, с учетом износа Имущества.

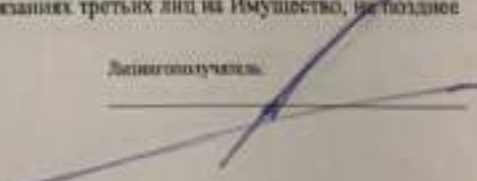
Лизингополучатель обязуется не совершать действия или не допускать бездействия, влекущие уменьшение стоимости Имущества, а также информировать Лизингодателя о возникновении угрозы полной или частичной утраты, порчи или повреждения Имущества, а также любых притязаниях третьих лиц на Имущество, не позднее

Лизингодатель:



стр. 6 из 23

Лизингополучатель:



Договор финансовой аренды (лизинга) №7302/2014 от 17 октября 2012 г.

- 3 (Три) календарных дней с того момента, когда Лизингополучателем стало известно о возникновении таких обстоятельств.
- 7.5. Лизингополучатель обязан проплатить за свой счет в установленном порядке согласование всей документации, регламентирующей применение Имущества, в случае, если такая документация необходима.
- 7.6. Лизингополучатель (если иное не предусмотрено условиями Договора купли-продажи) производит за свой счет в установленном порядке все регистрационные действия, необходимые для эксплуатации Имущества в предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 7.7. Лизингополучатель обязуется, по просьбе Лизингодателя, незамедлительно информировать последнего о состоянии и местонахождении Имущества. Лизингополучатель обязан допускать представителей Лизингодателя и залогодержателя для осуществления проверки наличия, состояния, условий эксплуатации Имущества с условием предупреждения о проверке за сутки до момента проверки.
- 7.8. Лизингополучатель не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия Лизингодателя.
- 7.9. Лизингополучатель без письменного согласия Лизингодателя не вправе передавать Имущество или права владения и пользования Имуществом в субаренду, аренду, перенять Имущество в залог или иным образом создавать своими действиями или бездействием обременения и ограничения Имущества.
- 7.10. Лизингополучатель обязуется без письменного согласия Лизингодателя не передавать никакой третьей стороне информацию, связанную с исполнением обязательств по Договору, сведения о конструктивных и технических характеристиках Имущества и технологии его использования.
- 7.11. Лизингополучатель также обязан обеспечить:
- 7.11.1 Соблюдение в отношении Имущества мер безопасности, предписанных соответствующими третьими лицами, а также выполнение условий Договора страхования, а соответствии с которым застраховано Имущество;
 - 7.11.2 Принятие за свой счет всех мер предосторожности для предотвращения возникновения ущерба, который может быть причинен Имуществу, и для уменьшения степени риска его наступления;
 - 7.11.3 Поддержание в работоспособном состоянии всех защитных устройств, обеспечивающих сохранность Имущества, а также обеспечение состояния действия этих защитных устройств.
- 7.12. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты истребования от Лизингодателя самоклеющихся этикеток с логотипом ООО «Открытая лизинговая компания» Лизингополучатель обязуется прикрепить этикетку на каждую единицу Имущества, указанного в Спецификации (Приложение №2 к Договору), и предоставить Лизингодателю возможность идентифицировать Имущество фотографией, подтверждающей исполнение данной обязанности. В случае нарушения сроков исполнения указанной в настоящем пункте обязанности более чем на 10 (Десять) календарных дней, Лизингодатель вправе взыскать с Лизингополучателя штраф на расчета 1 000 (Одна тысяча) рублей за первое нарушение срока и далее за каждый полный календарный месяц просрочки на каждую единицу Имущества.

8. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 8.1. Лизингополучатель уплачивает платежи по Договору в размере и в сроки, предусмотренные Графиком платежей (Приложение №3.1. к Договору) вне зависимости от подписания Акта приема-передачи имущества в лизинг и фактического использования имущества. Лизингодатель производит начисление стоимости лизинговой услуги за соответствующий календарный период в соответствии с Графиком начисления платежей (Приложение №3.2. к Договору), при этом такое начисление происходит ежемесячно в последнюю дату каждого календарного (за исключением последнего), в том числе неполного, месяца владения и пользования Имуществом и в дату окончания срока лизинга – за последний месяц владения и пользования Имуществом. Начисление лизинговых платежей за каждый полный календарный месяц владения и пользования Имуществом осуществляется пропорционально соответствующему числу дней владения и пользования Имуществом в месяце, за который произведено начисление.
- 8.2. Все платежи по Договору осуществляются в рублях Российской Федерации.
- 8.3. Лизингодатель не выставляет Лизингополучателю счета на оплату платежей по Договору, предусмотренных Графиком платежей (Приложение №3.1. к Договору). Лизингодателем могут быть выставлены счета на оплату предусмотренных Договором штрафных санкций, а также в других случаях, прямо предусмотренных Договором.
- 8.4. В срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты начисления лизингового платежа, указанной в п. 8.1. Договора, Лизингодатель составляет Акт об оказании услуг и Счет – фактуру за соответствующий период начисления стоимости лизинговой услуги направляет их Лизингополучателю по электронной почте на адрес, указанный в Договоре с обязательным направлением оригиналов указанных документов по почте на адрес для Лизингодателя

Лизингодатель

стр. 7 из 23

Лизингополучатель

Договор финансовой аренды (лизинга) №738/12034 от « 11 » октября 2012 г.

корреспонденция, указанный в Договоре, в течение 1 (Одного) месяца с даты составления соответствующих документов.

8.5. Лизингополучатель уплачивает Лизингодателю Лизинговые платежи на основании Графика платежей. Каждый платеж по Договору должен совершаться Лизингополучателем отдельным платежным поручением с обязательной ссылкой на номер Договора и Дату платежа. В поле «Назначение платежа» должно быть указано «Обеспечительный / Лизинговый платеж № _____ по Договору лизинга № _____ от « _____ » _____ 2011 г.» с Датой платежа « _____ » _____ 2011 г.»

8.6. При наличии Просроченной задолженности и Штрафных санкций по любому из договоров лизинга, заключенных между Лизингодателем и Лизингополучателем, или в случае нарушения п. 8.5. Договора сумма поступившего от Лизингополучателя очередного платежа (за исключением Обеспечительного платежа), вне зависимости от указанного в платежном документе назначения платежа, по усмотрению Лизингодателя (без обращения к Лизингополучателю и/или получения от Лизингополучателя соответствующих (письменных) распоряжений или согласия) может быть засчитана в счет исполнения Лизингополучателем денежных обязательств в следующем порядке:

8.6.1 в первую очередь – в счет погашения задолженности по оплате государственной пошлины и других судебных расходов при наличии вступившего в законную силу решения суда;

8.6.2 во вторую очередь – в счет погашения просроченной задолженности;

8.6.3 в третью очередь – в счет очередного Лизингового платежа, срок уплаты которого наступил, но не истек;

8.6.4 в четвертую очередь – в счет погашения начисленных Штрафных санкций;

8.6.5 в пятую очередь – в счет иных выплат, предусмотренных Договором.

8.7. В случае если Лизингодатель засчитывает поступившее от Лизингополучателя платежи не в соответствии с указанным Лизингополучателем в платежном поручении назначением платежа, то Лизингодатель обязан уведомить об этом Лизингополучателя не позднее 20 (Двадцати) Дней с даты его уплаты.

8.8. При наличии Просроченной задолженности и Штрафных санкций по любому из договоров лизинга, заключенных между Лизингодателем и Лизингополучателем, а также в случае неисполнения Лизингополучателем иных обязательств по Договору, Лизингодатель вправе в одностороннем порядке, по своему усмотрению распространить полностью или частично указанный в пунктах 8.6.-8.7. Договора порядок определения обязательств, исполняемых за счет просроченного Лизингополучателем платежа, на сумму Обеспечительного платежа, не зачетного в Лизинговых платежах на текущую дату, в том числе и на суммы предстоящих платежей по Договору. В этом случае Лизингодатель вносит соответствующие изменения в График платежей.

8.9. Обязанность Лизингополучателя по выплате суммы очередного Лизингового платежа, указанного в Графике платежей, считается исполненной своевременно и полностью, если указанная сумма была зачислена на расчетный счет Лизингодателя не позднее соответствующей Даты платежа.

8.10. В случае несвоевременного или неполного исполнения обязательств по уплате платежей по Договору Лизингополучатель обязан уплатить Лизингодателю пеню.

Пена начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства по уплате платежа, начиная со дня, следующего за установленной Договором Датой платежа по Графику платежей.

Пена за каждый календарный день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы. Процентная ставка пени повышается в размере 1/150 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на Дату платежа по Графику платежей.

8.11. Помимо проведения плановых платежей в соответствии с Графиком платежей, Лизингополучатель имеет право с согласия Лизингодателя производить досрочную уплату предстоящих Лизинговых платежей. О своем намерении осуществлять досрочный платеж Лизингополучатель должен письменно сообщить об этом не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты планируемой досрочной оплаты.

8.12. Лизингодатель вправе в одностороннем порядке вносить изменения в График платежей (за исключением изменения периодичности и сроков их внесения) и/или общую сумму Лизинговых платежей, в следующих случаях:

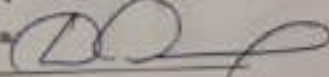
8.12.1. превышения значения ставки рефинансирования, установленной Банком России, более чем на 1/10 (одну десятую) по сравнению с ее значением на дату заключения Договора;

8.12.2. в случаях, определенных разделом 6 Договора;

8.12.3. в случае изменения законодательства, применимого к Договору, определяющего порядок исчисления, уплаты и возмещения налогов, а также в случае изменения позиции государственных органов, уполномоченных на официальное разъяснение законодательства о налогах и сборах, и/или сложившейся судебной практики;

8.12.4. в случае повышения кредитором по Кредитному договору процентной ставки за пользование кредитом;

Лизингодатель



стр. 4 из 21

Лизингополучатель



Договор факторинговой аренды (лизинга) №73RЭ12034 от « 28 » декабря 2012 г.

8.12.5. в случае изменения суммы Общей суммы первоначальных затрат, в том числе документально подтвержденных затрат Лизингодателя, связанных с приобретением, таможенным оформлением, грузоперевозкой, монтажом и другими действиями в отношении Имущества, а также в случае изменения Прейскуранта цены Имущества в порядке, предусмотренном Договором купли-продажи. При этом Стороны исходят из того, что при расчете суммы лизинговых платежей по Договору Лизингодатель исходит из суммы затрат, связанных с приобретением, таможенным оформлением, грузоперевозкой, монтажом и другими действиями в отношении Имущества, исходя из курса рубля к Евро равному 41,50 руб. за 1 Евро.

8.13. При одностороннем изменении Лизингодателем Графика платежей и/или общей суммы Лизинговых платежей, Лизингодатель курьерской почтой/экспресс – почтой направляет Лизингополучателю извещение об изменении с указанием причин и новых условий Графика платежей и/или общей суммы Лизинговых платежей.

8.13.1. В случае согласия с предлагаемым изменением Лизингополучатель не позднее 10 (Десяти) дней с момента направления Лизингодателем Лизингополучателю нового Графика платежей последний подписывает его и один экземпляр направляет Лизингодателю.

8.13.2. В случае несогласия Лизингополучателя на изменение Графика платежей и/или общей суммы Лизинговых платежей, Лизингополучатель имеет право, не позднее 10 (Десяти) дней с момента направления Лизингодателем извещения об изменении Графика платежей, выплатить Лизингодателю Сумму закрытия сделки и получить Имущество в собственность. В случае невыплаты указанной суммы в вышеуказанный срок Лизингополучатель обязан производить уплату Лизинговых платежей в соответствии с изменением Лизингодателя.

8.14. В период действия Договора налог на имущество уплачивается Банкомодержателем.

8.15. По письменному требованию Лизингодателя Лизингополучатель обязан предоставлять Лизингодателю копии всех платежных документов, подтверждающих уплату им в период действия Договора каких-либо налогов и сборов, относящихся к Имуществу.

8.16. Сумма каждого Лизингового платежа в расчете на одну единицу Имущества определяется пропорционально стоимости по Договору купли-продажи соответствующей единицы Имущества.

8.17. Лизингополучатель обязуется в течение 20 (Двадцати) дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Лизингодателю копии/оригиналы дополнительных соглашений к договорам банковского счета о предоставлении Лизингодателю права на списание без дополнительного распоряжения (согласия/акцепта) Лизингополучателя (в том числе путем предъявления к счету Лизингополучателя инкассовых поручений, платежных требований, выставленных Лизингодателем по обязательству, предусмотренным настоящим Договором, в отношении которых Лизингополучатель предоставляет банку посредством заключения дополнительного соглашения заранее данный акцепт) денежных средств, указанных Графиком платежей, а также сумм начисленных за неисполнение настоящего Договора штрафных санкций со своего расчетного счета:
№ 40702810100000003599 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва, Корр. счет: 30101810400000000555, БИК 044525555;

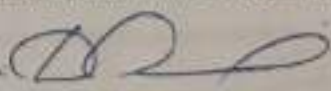
Право на списание без дополнительного распоряжения (согласия/акцепта) Лизингополучателя указанных в настоящем пункте денежных средств возникает у Лизингодателя в случае нарушения Лизингополучателем сроков уплаты соответствующих денежных сумм более чем на 7 (Семь) календарных дней.

8.18. В случае закрытия Лизингополучателем расчетного счета указанного в п. 8.17. настоящего Договора, Лизингополучатель обязан уведомить Лизингодателя о закрытии расчетного счета № 40702810100000003599 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва и предоставить Лизингодателю дополнительное соглашение к договору банковского счета о предоставлении Лизингодателю права на списание без дополнительного распоряжения (согласия/акцепта) Лизингополучателя денежных средств с другого расчетного счета Лизингополучателя, не позднее чем за 10 (Десять) календарных дней до момента закрытия расчетного счета, указанного в п. 8.17. настоящего Договора.

8.19. В случае открытия Лизингополучателем новых расчетных счетов, чем указанный в п. 8.17. настоящего Договора, Лизингополучатель обязан уведомить Лизингодателя об открытии нового расчетного счета и предоставить Лизингодателю дополнительное соглашение к договору банковского счета о предоставлении Лизингодателю права на списание без дополнительного распоряжения (согласия/акцепта) Лизингополучателя денежных средств с нового расчетного счета Лизингополучателя, открытого в банке, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента его открытия.

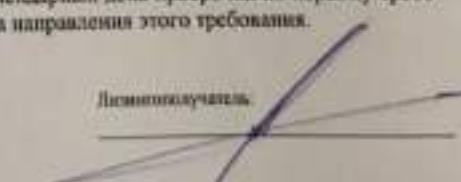
8.20. В случае нарушения сроков предоставления дополнительного соглашения к договору банковского счета о предоставлении Лизингодателю права на списание без дополнительного распоряжения (согласия/акцепта) Лизингополучателя в соответствии с пунктами 8.17. - 8.19. настоящего Договора Лизингодатель имеет право потребовать в письменной форме, а Лизингополучатель обязан уплатить Лизингодателю пеню в размере 0,1% (Одна десятая процента) от Общей суммы договора за каждый календарный день просрочки по первому требованию Лизингодателя в течение 10 (Десяти) дней, считая с момента направления этого требования.

Лизингодатель



стр. 9 из 23

Лизингополучатель



Договор финансовой аренды (лизинга) №7198/12.014 от 12.10.2012 г.

§21. При осуществлении Лизингодателем права на списание без дополнительного распоряжения (составления) Лизингополучателя суммы, подлежащих оплате Лизингополучателем, Лизингодатель по своему усмотрению определяет обязательства, исполняемые за счет производимого платежа, и указывает сведения о списании денежных средств в счет исполнения любого из обязательств, перечисленных в пункте 8.6.1. - 8.6.5. Договора.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если это неисполнение и/или ненадлежащее исполнение вызвано действием непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами) согласно действующему законодательству Российской Федерации.

В этом случае установленные сроки по исполнению обязательств, указанных в Договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

9.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения и/или надлежащего исполнения обязательств по Договору, обязана известить заказным письмом с уведомлением и вручением другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 5 (Пяти) Дней с момента их наступления, с приложением соответствующей справки государственного органа власти или управления Российской Федерации.

9.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств компетентные государственные органы власти или управления Российской Федерации будут признаны подтверждать наличие этих обстоятельств и их продолжительность.

9.4. Если эти обстоятельства будут длиться более 2 (Двух) месяцев, Стороны встретятся, чтобы обсудить, какие меры следует принять.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. В случае возникновения споров между сторонами, стороны принимают все меры к разрешению их путем переговоров между собой.

10.2. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, все споры подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по решению суда, если требование о расторжении заявляет одна из Сторон.

11.2. Любая из Сторон вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

11.2.1. Договор купли-продажи не вступил в силу или был расторгнут по любой причине до передачи Имушества Лизингополучателю в лизинг по Акту приема-передачи Имушества и лизинг.

11.2.2. Продавец по любой причине оказался не в состоянии поставить Имушество Лизингополучателю.

11.3. Лизингодатель вправе в одностороннем порядке, без обращения в суд, отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

а. Лизингополучатель необоснованно задерживает оформление каких-либо документов по приемке Имушества или иным образом задерживает приемку Имушества на срок более 10 (Десяти) Дней;

б. В период действия Договора Лизингополучатель не выполняет свои обязательства по платежам, предусмотренные Договором, более чем в течение 20 (Двадцати) Дней (совокупно за шесть месяцев, предшествующие дате последнего лизингового платежа, срок исполнения которого наступил) с момента, когда соответствующие обязательства должны были быть выполнены;

в. В период действия Договора Лизингополучатель не выполняет свои обязательства по страхованию Имушества, предусмотренные Договором, более чем в течение 3 (Трех) Дней с момента, когда соответствующие обязательства должны были быть выполнены;

г. Лизингополучатель допускает использование Имушества с нарушением условий Договора;

д. Лизингополучатель нарушил любое из заявлений и заверений, установленных разделом 12 Договора, или не исполнил своей обязанности повторно подтверждать такие заявления и заверения, или допустил несоблюдение какого-либо ограничения, установленного разделом 12 Договора;

е. В период действия Договора происходит любое из следующих событий:

• Лизингополучатель объявлен банкротом;

Лизингодатель

стр. 10 из 23

Лизингополучатель:

г. подаю заявление о признании Лизингополучателя несостоятельным (банкротом);
 ж. Происходит ликвидация или реорганизация Лизингополучателя, которая, по обоснованному мнению Лизингодателя, влияет на способность Лизингополучателя надлежащим образом выполнять свои обязательства по Договору;

з. Лизингополучатель допускает существенное(ые) нарушение(я) условия(я) любого(ых) друго(их) догово(р)ов лизинга, заключенного(ых) между Лизингодателем и Лизингополучателем. Существенным(я) нарушением(я) условия(я) догово(р)ов является любая случай (обстоятельство), перечисленный в п. 11.3. Договора;

и. На протяжении короткого (не более 6 (Шести) месяцев) срока произошли изменения в составе участников/акционеров Лизингополучателя, владеющих отдельно либо в совокупности от 50% и более уставного капитала Лизингополучателя, если такие изменения, по обоснованному мнению Лизингодателя, могут повлечь за собой неисполнение Лизингополучателем своих обязательств по Договору;

к. Отсутствуют необходимые одобрения со стороны органов управления Лизингодателя и Лизингополучателя (советов директоров, общих собраний акционеров, участников и т.д.), в случае если получение таких одобрений необходимо в соответствии с требованиями учредительных документов или действующего законодательства РФ. При этом Стороны должны предоставить друг другу оригиналы соответствующих решений своих органов управления по данной сделке либо выписки из них, заверенные подписями руководителей и скрепленные печатями.

Лизингодатель направляет Лизингополучателю уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором указывает на обстоятельство, являющееся беспорядком и очевидным нарушением Лизингополучателем Договора, и выдвигает требование, по усмотрению Лизингодателя, об уплате Суммы закрытия сделки или уплате Просроченной задолженности и Штрафных санкций и возврате Имущества.

11.4. При расторжении Договора в случаях, предусмотренных п. 11.2 Договора, Лизингодатель и Лизингополучатель освобождаются от взаимных обязательств по Договору, за исключением того, что Лизингополучатель обязан компенсировать Лизингодателю понесенные им к этому моменту обоснованные и подтвержденные затраты по Договору/Договору купли-продажи.

11.5. При расторжении Договора по причинам, указанным в п. 11.3 Договора, Лизингополучатель обязан произвести перечисление Лизингодателю Суммы закрытия сделки в течение 5 (Пяти) Дней для уплаты Просроченной задолженности и Штрафных санкций в течение 5 (Пяти) Дней и возратить Имущество в течение 15 (Пятнадцати) Дней со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Сумма (Пятнадцати) Дней со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора Лизингополучателем не возвращается и удерживается Лизингодателем в качестве возмещения убытков, понесенных Лизингодателем в связи с расторжением Договора. При этом сумму такого возмещения Обеспечительного платежа Стороны определяли в качестве заранее определенного и согласованного Сторонами размера убытков Лизингодателя, не подлежащего дополнительному доказыванию.

11.6. Договор будет считаться расторгнутым в течение 5 рабочих дней с даты направления Лизингополучателем письменного уведомления Лизингодателя об одностороннем отказе от исполнения Договора.

11.7. При расторжении Договора в иных случаях, установленных Договором, Лизингополучатель и Лизингодатель заключают соглашение о расторжении Договора, в котором определяют дату уплаты Суммы закрытия сделки, если такая дата не установлена Договором.

11.8. В случае недостижения Сторонами соглашения о расторжении Договора срок выплаты Суммы закрытия сделки определяется с даты вступления в законную силу соответствующего решения арбитражного суда.


11.9. За каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по выплате Суммы закрытия сделки Лизингополучатель обязан уплатить Лизингодателю штрафную неустойку из расчета 1/150 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на дату, которая определена как срок исполнения соответствующего обязательства.

12. ЗАЯВЛЕНИЯ, ЗАВЕРЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

12.1. Лизингополучатель настоящим заявляет и заверяет Лизингодателя в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводными и заблуждение:

- а. Лизингополучатель должным образом учрежден и на законном основании существует в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- б. Все разрешения и полномочия, необходимые для заключения Договора и осуществления в связи с ним платежей, имеются и получены должным образом;
- в. Лица, подписавшие Договор, уполномочены в полном объеме представлять Лизингополучателя и заключать Договор за и от имени Лизингополучателя;

Лизингодатель: 

Лизингополучатель: 

1. Лизингополучатель не является стороной какого-либо судебного разбирательства или арбитражного разбирательства, и ему неизвестно о каких-либо фактах, которые, по всей вероятности, могут привести к такому разбирательству, если такое разбирательство может повлиять на способность Лизингополучателя надлежащим образом исполнить свои обязательства по Договору.

12.2. Все перечисленные заявления и заверения являются необходимыми для Лизингодателя и будут автоматически считаться повторными Лизингополучателем как являющиеся верными:

а. по состоянию на дату выплаты любого Лизингового платежа;

б. по состоянию на дату выплаты Суммы закрытия сделки в случае досрочного расторжения Договора.

12.3. В период действия Договора Лизингополучатель обязан по требованию Лизингодателя представлять Лизингодателю ежеквартальную бухгалтерскую отчетность, аудиторскую отчетность и оборотную ведомость по всем расчетным счетам Лизингополучателя, в течение 15 (Пятнадцати) Дней с даты направления соответствующего требования.

12.4. В случае, если Лизингополучатель нарушит свои обязанности по предоставлению документов (в том числе копий документов и документов, подлежащих передаче факсимильным сообщением), более чем на 15 (Пятнадцать) Дней, Лизингодатель вправе предъявить штрафную неустойку в размере 2 (Два) тысяч рублей за каждый не предоставленный документ и штрафную неустойку в размере 5 (Пять) тысяч рублей за неисполнение 1 (Одного) требования, в отношении предоставления бухгалтерской отчетности, аудиторской отчетности и оборотной ведомости, а Лизингополучатель обязан уплатить неустойку за основании выставленного счета.

13. ИНСПЕКТИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ

13.1. Лизингодатель и лица своих агентов, сотрудников или иных лиц, наделенных Лизингодателем соответствующими полномочиями, вправе в любое разумное время осуществлять контроль (далее по тексту настоящего Договора – Контроль) за:

а. исполнением Лизингополучателем условий Договора и любых иных соглашений и договоров, заключенных во исполнение Договора или в связи с ним;

б. состоянием Имущества, порядком и условиями его использования;

в. соблюдением Лизингополучателем требований действующего законодательства в отношении владения и пользования Лизингополучателем Имуществом;

г. любыми иными действиями/бездействиями Лизингополучателя, которые имеют или могут иметь отношение к Имуществу, обязательствам Сторон по Договору и/или любым иным соглашениям и договорам, заключенным во исполнение Договора или в связи с ним.

13.2. Для осуществления Контроля в течение всего Срока лизинга Лизингодатель имеет право в любое время:

а. проверить состояние Имущества и условия его эксплуатации;

б. ознакомиться с учетными документами Лизингополучателя по техническому обслуживанию Имущества;

в. требовать предоставления Лизингополучателем письменного сообщения об условиях хранения и эксплуатации Имущества;

г. требовать у Лизингополучателя любую информацию о его финансовом положении, а также его взаимоотношениях с третьими лицами в части, относящейся к Имуществу.

13.3. Лизингополучатель обязан информировать Лизингодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим значение для исполнения Договора.

13.4. В случае изменения места эксплуатации имущества по сравнению с тем, как оно определено в п. 7.1. Договора, Лизингополучатель обязан уведомить об этом Лизингодателя в не позднее чем за 10 (Десять) дней до планируемой даты начала использования Имущества в новом месте эксплуатации.

13.5. Лизингополучатель обязуется не позднее 5 (Пяти) Дней после направления Лизингодателем запроса предоставлять Имущество представителю Лизингодателя для его инспектирования и осмотра, в тот же срок письменно информировать Лизингодателя о состоянии Имущества.

13.6. По требованию Лизингодателя Лизингополучатель обязуется в десятидневный срок после направления запроса Лизингодателем предоставлять Лизингодателю балансы, годовые, квартальные и текущие отчеты, налоговые декларации, заверенные должным образом, справки о действующих кредитах и займах, справки ИФНС о состоянии расчетов с бюджетом.

13.7. Лизингополучатель обязуется в течение 10 (Десяти) дней с даты государственной регистрации изменений в учредительные документы предоставить Лизингодателю нотариально заверенные копии таких изменений. В случае смены руководителя и (или) главного бухгалтера Лизингополучатель обязан в этот же срок предоставить

Лизингодатель

стр. 12 из 23

Лизингополучатель

Лизингодателю надлежаще удостоверенные копии документов, подтверждающих назначение указанных лиц, а также нотариально удостоверенную банковскую карточку с образцами подписей этих лиц или заверенную печатью банка копию Банковской карточки.

14. ВОЗВРАТ ПРЕДМЕТА ЛИЗИНГА

14.1. В случаях, когда по условиям Договора или действующего законодательства Имущество подлежит возврату Лизингодателю и/или беспорочному изъятию Лизингодателем у Лизингополучателя, Лизингополучатель обязан вернуть Лизингодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и в порядке и на условиях, определенных данным разделом.

14.2. Порядок возврата и/или изъятия Имущества, в том числе сроки и порядок хранения Имущества до момента его передачи Лизингодателю, транспортировки, место, сроки и иные условия передачи Имущества Лизингополучателем Лизингодателю, определяются Лизингодателем в соответствующем письменном уведомлении, направляемом в адрес Лизингополучателя.

14.3. Расходы по возврату Имущества Лизингодателю несет Лизингополучатель.

14.4. Приемка возвращаемого Имущества осуществляется Лизингодателем по акту.

14.5. Все расходы, связанные с доставкой Имущества до места его передачи Лизингодателю, указанного в письменном уведомлении, направленном Лизингодателем Лизингополучателю, и все риски, связанные с повреждением или утратой Имущества, до момента возврата Имущества Лизингодателю, несет Лизингополучатель.

14.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Лизингополучателем обязательства по возврату Имущества, Лизингодатель вправе осуществлять все необходимые действия по изъятию Имущества самостоятельно своими силами. При этом Лизингополучатель обязан немедленно возместить Лизингодателю по первому требованию последнего все расходы, понесенные Лизингодателем в связи с изъятием Имущества.

14.7. Лизингополучатель обязуется не препятствовать осуществлению Лизингодателем своих прав по изъятию Имущества и оказывать Лизингодателю все необходимое содействие при осуществлении Лизингодателем вышеуказанных прав.

14.8. Если Лизингополучатель не возвратит Имущество, либо возвратит его несвоевременно, Лизингодатель вправе потребовать внесения Лизинговых штрафов за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Лизингодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

15. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

15.1. Лизингодатель и Лизингополучатель обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, и любую иную информацию, которой Лизингодатель и Лизингополучатель обмениваются в связи с подготовкой и исполнением настоящего Договора (далее – «Конфиденциальная информация») (соблюдать конфиденциальность), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, в том числе, когда Конфиденциальная информация раскрывается:

15.1.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.1.2. Лизингодателем и Лизингополучателем с письменного согласия Лизингодателя/Лизингополучателя соответственно.

15.1.3. Следующим лицам:

15.1.3.1. В случае передачи Лизингодателем Имущества в залог:

- должностным лицам и работникам Залогодержателя в соответствии с их должностными обязанностями;

- третьим лицам в целях заключения Залогодержателем сделок в связи с реализацией прав Залогодержателя по договору залога Имущества, включая обращение взыскания на Имущество (предмет залога) и уступку прав требования.

15.1.3.2. Независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Лизингодателем в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций и любой форме, касающихся исполнения настоящего Договора и реализации Лизингодателем своих прав и обязанностей из настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

15.1.3.3. В случае досрочного прекращения Договора - третьим лицам в связи с необходимостью возврата/принудительного изъятия Имущества, а также последующим совершением сделок с ним (в том числе купли-продажи, аренды и пр.).

15.1.3.4. Кредитным организациям для оценки состояния лизингового портфеля Лизингодателя с целью привлечения им финансирования.

Лизингодатель

стр. 13 из 23

Лизингополучатель

Договор финансовой аренды (лизинга) №759/212034 от 17 декабря 2012 г.

- 15.1.3.5. Государственным органам, нотариусам, при осуществлении ими полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 15.1.3.6. Иным лицам, в процессе осуществления и защиты Лицензиодателем/Залогодержателем своих прав, обязанности со сложившимся обычаем делового оборота.
- 15.1.3.7. Организациям в целях досудебного возврата долга в случае неисполнения Лицензиополучателем своих обязательств по настоящему Договору.
- 15.1.4. Налоговым органам при проведении мероприятий налогового контроля.
- 15.1.5. Третьим лицам, если при этом Конфиденциальная информация стала известной третьим лицам до того, как Лицензиодатель/Лицензиополучатель/Залогодержатель ее разгласил.
- 15.1.6. При обращении в судебные и следственные органы.

Лица, указанные в пункте 15.1.3. настоящего Договора, должны быть обитаны Лицензиодателем и на основе соответствующих письменных обязательств - Залогодержателем соблюдать условие конфиденциальности.

15.2. Настоящим Стороны подтверждают, что они проинформированы о следующем:

- Стороны обрабатывают персональные данные сотрудников другой Стороны, в том числе занимающих должности в органах управления Сторон и/или курирующих заключение настоящего Договора и сопутствующих ему договоров, а также содержащиеся в документах, передаваемых (направляемых) Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора;

○ указанные в настоящем пункте персональные данные не являются общедоступными, не относятся к специальным категориям персональных данных или биометрическим персональным данным;

- особенности и правила осуществления такой обработки установлены Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» и Постановлением Правительства РФ от 15.09.2008 г. №687 «Об утверждении положений об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».

15.3. Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных лиц, указанных в п. 15.2. настоящего Договора, при их обработке в рамках настоящего Договора, в том числе в информационных системах, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе ФЗ «О персональных данных». Стороны гарантируют, что перечисленные в п. 15.2. настоящего Договора и передаваемые другой Стороне персональные данные получены с согласия их субъектов и в соответствии с законом.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Заголовки разделов в тексте Договора введены лишь для удобства пользования. Они не должны приниматься во внимание при толковании положений Договора.

16.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, указанных в п. 8.13. Договора.

16.3. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть письменно подтверждена Сторонами в форме дополнения к Договору.

16.4. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры и переписка между Сторонами теряют силу, если на них отсутствует ссылка в Договоре.

16.5. Любое требование, уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено на русском языке в письменной форме. Такое требование, уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно подписано уполномоченными лицами, скреплено печатью соответствующей Стороны и отправлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении (получении), почтовым отправлением с объявленной ценностью и уведомлением о вручении (получении), фиксированной связью (с обязательным направлением оригинала в течение 5 (Пяти) рабочих дней) или доставлено адресату посылным (курьером) по адресу, указанному в настоящем Договоре. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, требование, уведомление или сообщение считается полученным в момент, указанный в соответствующем документе, подтверждающем доставку отправления, а в случае невозможности вручения отправления по причинам, зависящим от или связанным с действиями/бездействием другой Стороны, включая (но не ограничиваясь) уклонение от принятия корреспонденции, изменение места нахождения без уведомления другой Стороны - в момент, указанный в соответствующем документе, подтверждающем невозможность вручения.

16.6. Список приложений:

Лицензиодатель

стр. 14 из 23

Лицензиополучатель

Договор финансовой аренды (лизинга) №718/12/214 от 12.09.2012 г. 12.09.2012 г.

- Приложение № 1 – Основные параметры договора.
- Приложение № 2 – Спецификация.
- Приложение № 3.1. – График платежей.
- Приложение № 3.2. – График начисления Лизинговых платежей.
- Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи Имущества в лизинг.
- Приложение № 5 – Форма Акта приема-передачи право собственности на Имущество.

Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью, и без них Договор считается не имеющим юридической силы.

16.7. Взаимоотношения Сторон в части, не предусмотренной Договором, регулируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

16.8. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Лизингополучателя, два экземпляра для Лизингодателя.

16.9. В случае изменения адреса юридического лица или банковских реквизитов каждая из Сторон обязана в течение 5 (Пяти) Дней с момента фактического изменения уведомить об этом другую Сторону.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

	ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ:
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Открытая лизинговая компания»
Сокращенное наименование:	ООО «Открытая лизинговая компания»
ОГРН	1067746771784
ИНН / КПП	7722581759 / 772201001
ОКПО	96441526
Место нахождения (место государственной регистрации):	РФ, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.10, стр.23
Телефон:	(495) 363-03-77, 228-31-95
Банковские реквизиты:	р/с 40701810150140858901 в ОАО «Промсвязьбанк», г. Москва к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

	ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ:
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленские вторичные ресурсы»
Сокращенное наименование:	ООО «Смоленские вторичные ресурсы»
Место нахождения (место государственной регистрации):	214513, Смоленская область, Смоленский район, Кошкинское сельское поселение, дер. Кошино, ул. Дружба, д. 31.
Почтовый адрес:	214513, Смоленская область, Смоленский район, Кошкинское сельское поселение, дер. Кошино, ул. Дружба, д. 31.
ОГРН	1126714000071
ОКПО	38181949
Телефон:	8(926)519-92-25
ИНН / КПП	6714032545 / 671401001
Банковские реквизиты:	407028101000000003599 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва Корр. счет: 30101810400000000555 БИК 044525555

От Лизингодателя:


Яковлев Д.Е.

Д.Е.

От Лизингополучателя:


Кузьмин А.Ю.

А.Ю.

стр. 15 из 23

ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА № 759Л/12/034-1

г. Москва

«24» декабря 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Открытая лизинговая компания», именуемое в дальнейшем «Кредитор», в лице Генерального директора Яковича Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Цинци Константин Георгиевич, именуемый в дальнейшем «Поручитель», паспорт РФ серия 45 08 №000534, выдан «30» августа 2005 года паспортно-визовым управлением главного управления внутренних дел города Москвы, зарегистрирован по адресу: г. Москва, 1-Коптевский пер., дом 26, кв. 72, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор поручительства, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Поручитель обязывается перед Кредитором отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Смоленские вторичные ресурсы», ИНН 6714032545, ОГРН 1126714000071 (далее — Должник) в полном объеме его обязательств, указанных в Статье 2 настоящего Договора, в том числе обязательств, которые возникнут в будущем.

1.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательства, обеспеченного поручительством по настоящему Договору, Поручитель и Должник отвечают перед Кредитором солидарно.

1.3. Поручитель отвечает перед Кредитором в объеме, составляющем 50 % от суммы обязательств Должника, включающих уплату основного долга, неустойки (штрафа, пени), возмещение судебных издержек по изысканию долга и других убытков Кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства Должником.

1.4. К Поручителю, исполнившему обеспеченное по настоящему Договору обязательство Должника, переходят права Кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие Кредитору как залогодержателю (при их наличии), в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Кредитора.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ПОРУЧИТЕЛЬСТВОМ

Кредитором по Договору финансовой аренды (лизинга) №759Л/12/034 от «24» декабря 2012г., именуемому далее «Основной договор».

2.2. Поручитель ознакомлен со всеми условиями Основного договора и согласен отвечать за исполнение Должником его обязательств полностью.

2.3. Существенные условия Основного договора:

2.3.1. Стороны сделки:

- Лизингополучатель: Общество с ограниченной ответственностью «Смоленские вторичные ресурсы», ОГРН 1126714000071

- Лизингодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Открытая лизинговая компания», ОГРН 1067746771784;

- Продавец имущества: Компания «ИМАБЕ ИБЕРИКА, С. А.», зарегистрированная в качестве юридического лица по законодательству Испании (в соответствии с Контрактом №12/12 от «24» декабря 2012 г.).

2.3.2. Предмет сделки: В соответствии с Основным договором Лизингодатель обязуется приобрести в собственность на условиях, предусмотренных Контрактом, указанное Лизингополучателем Имущество (технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов (ТБО) и приравненных к ним Промышленных Отходов (ПО)) в количестве 1 (одной) ед., у определенного им Продавца и предоставить Лизингополучателю Имущество за плату в качестве предмета лизинга на условиях Договора лизинга во временное владение и пользование.

2.3.3. Сумма Основного договора равна Общей сумме Лизинговых платежей и Выкупной цены Имущества, согласованных сторонами в Основных параметрах договора и Графике платежей, являющихся неотъемлемой частью Основного договора (Приложения №1, №3.1. и №3.2.) и составляет 202 542 094 руб. 09 коп. (Двести два миллиона пятьсот сорок две тысячи девяносто четыре рубля 09 коп.). Лизингополучатель уплачивает платежи по Договору в размере и в сроки, предусмотренные

Кредитор

стр. 1 из 7

Поручитель

Договор поручительства от «24» декабря 2012 г. № 7500/120144

Графиком платежей (Приложение №3.1 к Договору), вне зависимости от подписания Акта приема-передачи имущества в лизинг, фактического использования имущества.

2.3.4. В случае несвоевременного или неполного исполнения обязательства по уплате платежей по Договору Лизингополучатель обязан уплатить Лизингодателю пеню.

Пеня начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства по уплате платежей, начиная со дня, следующего за установленной Договором Датой платежа по Графику платежей.

Пеня за каждый календарный день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы. Процентная ставка пени понимается в размере 1/150 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на Дату платежа по Графику платежей.

2.3.5. Срок лизинга (согласно Графику платежей): до «15» августа 2018 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КРЕДИТОРА

3.1. Кредитор вправе:

3.1.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательства, обеспеченного поручительством по настоящему Договору, осуществить списание без разрешения Поручителя (в безналичном порядке) денежных средств со счетов Поручителя, открытых в ОАО «Промсвязьбанк» и в иных кредитных организациях, в счет исполнения обязательства Должника.

При недостаточности денежных средств на счетах Поручителя, открытых в ОАО «Промсвязьбанк» в валюте обязательства Должника, и при наличии денежных средств на счетах Поручителя, открытых в ОАО «Промсвязьбанк» в валюте, отличной от валюты обязательства Должника, Кредитор вправе произвести списание денежных средств с этих счетов без разрешения Поручителя (в безналичном порядке) в сумме, эквивалентной сумме обязательства Должника, с одновременной конвертацией денежных средств, находящихся на соответствующих банковских счетах Поручителя, в валюту обязательства Должника по курсу, установленному ОАО «Промсвязьбанк» на день списания, и направить их на исполнение обязательства Должника перед Кредитором.

3.1.2. Требовать от Поручителя сведения и документы, подтверждающие его финансовое положение.

3.1.3. В удобной для него форме осуществлять проверку достоверности сведений, предоставляемых Поручителем, в том числе касающиеся его финансового положения.

3.1.4. Передать права (требования) по настоящему Договору другому лицу без согласия Поручителя.

3.1.5. Требовать от Поручителя предоставления оформленных надлежащим образом дополнительных соглашений к договорам банковского счета о безналичном списании денежных средств со счетов Поручителя, открытых в ОАО «Промсвязьбанк», а также иной кредитной организации, указанной в требовании Кредитора.

3.2. Кредитор обязан:

3.2.1. По исполнению Поручителем обеспеченного в соответствии с настоящим Договором обязательства Должника в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Поручителя вручить Поручителю документы, удостоверяющие требование к Должнику, или их надлежащим образом заверенные копии и передать полностью или в соответствующей части права, обеспечивающие это требование (при их наличии).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОРУЧИТЕЛЯ

4.1. Поручитель вправе:

4.1.1. После исполнения обязательств по настоящему Договору получить у Кредитора документы, удостоверяющие требования к Должнику, а также имеющиеся у Кредитора права, обеспечивающие эти требования, в порядке, определенном настоящим Договором.

4.2. Поручитель обязан:

4.2.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательства, обеспеченного поручительством по настоящему Договору, отвечать перед Кредитором за исполнение указанного обязательства в полном объеме солидарно с Должником.

4.2.2. По первому требованию Кредитора предоставлять Кредитору любую информацию, касающуюся финансового положения и деятельности Поручителя.

Кредитор

стр. 2 из 7

Поручитель

Договор поручительства от «24» декабря 2012 г. № 7501/12/034-1

4.2.3. Письменно сообщать Кредитору об изменении (паспортных данных, в том числе фамилии, имени, отчества и местожительства), почтового адреса, банковских реквизитов, семейного положения Поручителя в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления соответствующего события.

4.2.4. В случае наступления любого из следующих событий, способных негативно повлиять на способность Поручителя исполнить свои обязательства по настоящему Договору, в течение 3 (Три) рабочих дней с даты наступления такого события письменно сообщить Кредитору о наступлении такого события:

- наложение ареста на имущество Поручителя;
- принятие судом заявления о признании Поручителя несостоятельным (банкротом);
- возбуждение в отношении Поручителя в соответствии с действующим законодательством дела особого производства (в т.ч. о признании его ограничено дееспособным или недееспособным, об установлении в отношении Поручителя исправительных записей актов гражданского состояния, по жалобам на нотариальные действия с учетом Поручителя, об усыновлении (удочерении) Поручителем ребенка, об установлении фактов, имеющих юридическое значение (факта родственных отношений, факта нахождения на иждивении, факта признания отцовства и др.);
- предъявление Поручителем уполномоченным органом обвинения в совершении преступлений;
- заключение (изменение, расторжение) брачного договора, признание его недействительным;
- раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности Поручителя и его (ей) супруга (супруги), определение и выдел из него доли;
- изменение места работы Поручителя;
- заключение кредитных договоров, договоров займа, договоров залога и поручительства с третьими лицами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Поручителем обязанности по уплате денежных средств в счет исполнения обязательств Должника Поручитель по требованию Кредитора уплачивает Кредитору пеню в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) процентов от суммы, уплаты которой просрочена, за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Поручителем обязанности заключить и предоставить Кредитору по его требованию дополнительные соглашения к договорам, на основании которых открыты счета, о списании денежных средств со счетов Поручителя, открытых в кредитных организациях, в соответствии с положениями настоящего Договора без его разрешения, Кредитор вправе потребовать от Поручителя уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) процента от суммы задолженности Должника по основному долгу, существующей на дату начисления пени, за каждый день просрочки исполнения указанных обязанностей.

5.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Поручителем обязанности, предусмотренной п. 4.2.4 настоящего Договора, Кредитор вправе потребовать от Поручителя уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) процента от суммы задолженности Должника по основному долгу, существующей на дату начисления пени, за каждый день просрочки исполнения указанных обязанностей.

5.4. Сумма денежных средств, направленная Поручителем на исполнение обязательств по настоящему Договору и недостаточная для полного исполнения данных обязательств, направляется на исполнение обязательств Поручителя в следующей очередности:

- на уплату пеней, предусмотренных пунктом 5.1. настоящего Договора;
- на уплату пеней, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора;
- на уплату пеней, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;
- на исполнения обязательств Должника, обеспеченных поручительством по настоящему Договору (в очередности, предусмотренной Основным договором).

Кредитор вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить указанный порядок погашения задолженности по настоящему Договору.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

6.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или касающиеся настоящего Договора, его нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации в Лефортовском районном суде г. Москвы.

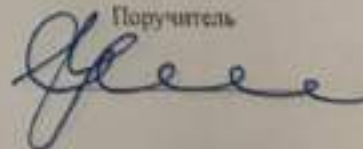
6.2. К отношениям, возникающим между Кредитором и Поручителем в рамках настоящего Договора, применяется право Российской Федерации.

Кредитор



стр. 3 из 7

Поручитель



7. ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ

7.1. Любое уведомление, требование или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено на русском языке в письменной форме. Такое уведомление, требование или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно подписано уполномоченными лицами Сторон и отправлено факсимильной связью (с обязательным предоставлением оригинала в течение 7 (Семь) рабочих дней) или доставлено адресату посылным (курьером), тактичным почтовым отправлением с уведомлением о вручении (получении) или почтовым отправлением с объявленной ценностью и уведомлением о вручении (получении) по адресу, указанному в настоящем Договоре или сообщенному Стороной дополнительно.

7.2. Поручитель обязуется письменно уведомлять Кредитора об изменении своего адреса и иных реквизитов. В противном случае Кредитор, направивший любое сообщение, уведомление или другую информацию по указанному адресу, считается совершившим такое сообщение или уведомление надлежащим образом.

8. ГАРАНТИИ ПОРУЧИТЕЛЯ

8.1. Поручитель гарантирует Кредитору следующее:

8.1.1. Заключение настоящего Договора одобрено всеми лицами, одобрение которых необходимо и соответствует с законодательством Российской Федерации и договорами (соглашениями), заключенными Поручителем.

8.1.2. Не существует никаких известных Поручителю незавершенных судебных разбирательств и никаких угрожающих правовых или финансовых ситуаций, которые могли бы оказать существенное неблагоприятное воздействие на финансовое состояние или деятельность Поручителя, в том числе судебных споров, стороной по которым выступает Поручитель. Поручитель не является подозреваемым, обвиняемым или подсудимым по какому-либо уголовному делу, возбужденному на территории РФ или за ее пределами.

8.1.3. Отсутствуют соглашения Поручителя с третьими лицами, которые могли бы воспрепятствовать или отрицательно повлиять на заключение или исполнение настоящего Договора.

8.1.4. Все разрешения и согласования, необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, Поручителем получены.

8.1.5. Ни одно из существенных положений какого-либо договора (соглашения), стороной которого является Поручитель, не было нарушено Поручителем, и заключение настоящего Договора и его исполнение не влечет и не повлечет за собой нарушение договоров (соглашений), заключенных или которые будут заключены в будущем Поручителем с третьими лицами, и иных обязательств Поручителя, а также не существует никаких решений или постановлений судебных или государственных органов, которые вероятно могли бы отрицательно повлиять на ситуацию и на возможность Поручителя исполнить обязательства по настоящему Договору.

8.1.6. Вся информация, предоставленная Поручителем Кредитору в связи с настоящим Договором, является верной, полной и точной, и Поручитель не скрывает обстоятельств, которые могли бы, в случае их выявления, негативно повлиять на решение Кредитора заключить настоящий Договор.

8.1.7. Информация и документы, предоставленные Поручителем Кредитору в связи с заключением настоящего Договора, а также которые будут предоставлены Поручителем Кредитору в процессе исполнения настоящего Договора, получены Поручителем на законных основаниях и для их предоставления Кредитору Поручителем получены все предусмотренные применимым законодательством согласия и разрешения третьих лиц.

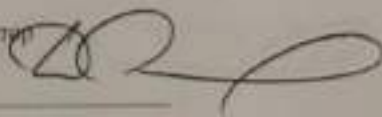
8.2. Поручитель признает, что Кредитор заключает настоящий Договор, полностью полагаясь на заявления и гарантии, изложенные в настоящей статье, которые должны быть действительными в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.3. Поручитель обязан возместить Кредитору в полном объеме убытки, причиненные несоблюдением или нарушением указанных в настоящем Договоре гарантий.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

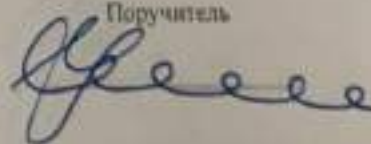
9.1. Кредитор и Поручитель обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, и любую иную информацию, которой Кредитор и Поручитель обмениваются в связи с подготовкой и исполнением настоящего Договора, включая персональные данные Поручителя (далее – «Конфиденциальная информация») (соблюдать

Кредитор



стр. 4 из 7

Поручитель



Договор поручительства от «24» декабря 2012 г. № 7902/12-034-1

конфиденциальность), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, в том числе, когда Конфиденциальная информация разглашается:

9.1.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации;
 9.1.2. Кредитором или Поручителем с письменного согласия Поручителя или Кредитора соответственно;

9.1.3. Следующим лицам, которые должны быть обязаны соответствующей Стороной, раскрывающей информацию, в свою очередь соблюдать конфиденциальность:

9.1.3.1. Должностным лицам и работникам Кредитора в соответствии с их должностными обязанностями;

9.1.3.2. Независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Кредитором в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций в любой форме, касающихся исполнения настоящего Договора и реализации Кредитором своих прав и обязанностей из настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, в том числе в целях истребования задолженности Поручителя перед Кредитором по настоящему Договору;

9.1.3.3. Третьим лицам в целях заключения Кредитором сделок в связи с реализацией прав Кредитора по настоящему Договору, включая уступку прав требования;

9.1.3.4. Государственным органам при осуществлении ими полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

9.1.3.5. Иным лицам, в процессе осуществления и защиты Кредитором своих прав, обязанностей и законных интересов, когда предоставление Конфиденциальной информации происходит в соответствии со сложившимся обычаем делового оборота, в том числе Должнику;

9.1.3.6. Родственникам и работодателям Поручителя, организациям в целях досудебного взыскания долга Поручителя в случае неисполнения Поручителем своих обязательств по настоящему Договору;

9.1.4. Налоговым органам при проведении мероприятий налогового контроля;

9.1.5. Третьим лицам при условии, что Конфиденциальная информация стала известной третьим лицам до того, как Кредитор и/или Поручитель ее разгласили;

9.1.6. При обращении в судебные и следственные органы;

9.2. Лица, указанные в пунктах 9.1.3.1 – 9.1.3.3 настоящего Договора должны быть обязаны Кредитором соблюдать условие конфиденциальности.

9.3. Настоящим Поручитель выражает свое согласие на обработку персональных данных, в том числе их распространение лицам, указанным в п. 9.1.3 настоящего Договора, а также в целях продвижения на рынке услуг Кредитора путем осуществления с Поручителем прямых контактов с помощью средств связи.

Согласие, выраженное в настоящем пункте, действует до полного исполнения Поручителем обязательств по настоящему Договору, а также в течение следующих 5 (Пяти) лет. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие 5 (Пять) лет, при условии отсутствия у Кредитора сведений о его отзыве.

9.4. В случае отзыва Поручителем данного согласия на обработку персональных данных Поручителя, Кредитор обязан прекратить обработку персональных данных Поручителя и уничтожить их после исполнения Поручителем всех своих обязательств по настоящему Договору, за исключением персональных данных, дальнейшая обработка которых является обязанностью Кредитора, установленной законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ПОРУЧИТЕЛЬСТВА И ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

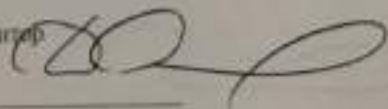
10.2. Поручительство по настоящему Договору дано на срок до «15» августа 2021 г. (включительно).

10.3. Поручительство прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

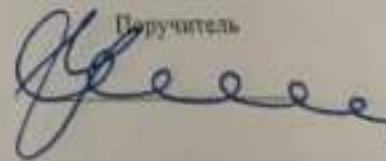
11.1. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что для Поручителя никакое существенное изменение обстоятельств в соответствии со ст. 451 ГК РФ, из которых Поручитель исходил при заключении настоящего Договора, не будет являться основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

Кредитор



стр. 5 из 7

Поручитель



11.2. Поручитель не вправе выдвигать против требования Кредитора возражения, которые мог бы представлять Должник.

11.3. Поручитель выражает согласие отвечать за нового должника по Основному договору в случае перевода Должником своего долга (полностью или частично) по Основному договору на третье лицо, а также в случае перехода обязанностей по Основному договору к новому должнику на законном основании, установленном законодательством Российской Федерации или иным применимым законодательством.

11.4. Поручитель выражает согласие отвечать за исполнение обязательства Должника по Основному договору перед новым кредитором в случае передачи Кредитором прав (требований) по Основному договору третьему лицу (полностью или частично) или перехода данных прав (требований) к третьему лицу по иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации или иным применимым законодательством.

11.5. В случае расторжения Основного договора по любым основаниям Поручитель обязуется отвечать за исполнение обязательств Должника, возникающих в рамках Основного договора и в связи с его расторжением, в том числе обязательства по возмещению убытков Кредитора, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Основному договору.

11.6. Увеличение размера обязательств Должника, а также иные неблагоприятные для Поручителя последствия, возникающие в связи с изменением Основного договора (в том числе, но не ограничиваясь, увеличение суммы обеспечиваемого обязательства, продление срока исполнения обеспечиваемого обязательства, изменение размера неустойки, влекут одновременное увеличение ответственности Поручителя по настоящему Договору. Настоящим Поручитель выражает согласие с возможным увеличением ответственности или иными неблагоприятными для него последствиями во всех случаях изменения обязательств Должника, которые будут иметь место в период действия Основного договора.

Поручительство по настоящему Договору обеспечивает требования Кредитора также в случае одностороннего внесудебного изменения Кредитором условий обязательства Должника в порядке, установленном Основным договором, и досрочного истребования Кредитором исполнения обязательства Должника в порядке, установленном Основным договором. При изменении условий обязательства Должника в указанном порядке обязательства Должника считаются обеспеченными поручительством в соответствии с настоящим Договором в измененном виде, на что Поручитель дает свое согласие.

При этом по требованию Кредитора Поручитель в указанных в настоящем пункте случаях обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, однако факт не подписания Поручителем такого дополнительного соглашения не влияет на действительность согласия, предоставленного Поручителем в соответствии с настоящим пунктом.

11.8. Денежные обязательства Поручителя по настоящему Договору при осуществлении безналичных расчетов считаются исполненными в момент зачисления указанных денежных средств на расчетный счет Кредитора.

11.9. В соответствии со ст. 411 ГК РФ Стороны устанавливают, что проведение Поручителем в одностороннем порядке зачета встречного однородного требования в целях прекращения обязательства Поручителя (полностью или частично) перед Кредитором по настоящему Договору не допускается. Такой зачет возможен исключительно с письменного согласия Кредитора.

11.10. Настоящим Поручитель обязуется перед Кредитором отвечать за исполнение Должником в полном объеме следующих обязательств:

- обязательство Должника по возврату полученного по недействительному договору неосновательного обогащения при недействительности Основного договора, условия которого указаны в разделе 2 настоящего Договора;
- обязательство Должника по возврату полученного по незаключенному договору неосновательного обогащения в случае, если Основной договор, условия которого указаны в разделе 2 настоящего Договора, является незаключенным.

К Поручителю, исполнившему обеспеченное в соответствии с настоящим пунктом обязательство Должника, переходят права Кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие Кредитору как залогодержателю (при их наличии), в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Кредитора.

Настоящий пункт является самостоятельным договором (соглашением) поручительства, устанавливающим самостоятельное поручительство Поручителя перед Кредитором. К отложениям

Кредитор

стр. 6 из 7

Поручитель

Договор поручительства от «24» декабря 2012 г. № 73901/2012-1

сторон по данному договору поручительства применяются правила, установленные в разделах 3, 6-7 и 10, а пунктах 1.2-1.4, 4.2.1, 11.1-11.9 настоящего Договора.
Недействительность настоящего Договора не влияет на действительность договора (составления) поручительства, содержащегося в настоящем пункте.
11.11. Настоящий Договор подписан в трех подлинных экземплярах равной юридической силы, два экземпляра для Кредитора и один экземпляр для Поручителя.
11.12. Поручитель лично Основного договора получил.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

КРЕДИТОР:

ООО «Открытая лизинговая компания»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, стр.22
р/с № 40701810150140858901 в ОАО «Промсвязьбанк», к/с №3010181060000000119,
БИК 044583119.
ИНН 7722581759, КПП 772201001
Тел. (495) 363-03-77; 228-31-95

ПОРУЧИТЕЛЬ:

ФИО: Цини Константин Георгиевич
Место жительства: г. Москва, 1 Котельской пер., дом 26, кв. 72
Паспорт 45 08 №000534, выдан «30» августа 2005 года паспортно-визовым управлением главного управления внутренних дел города Москвы.


КРЕДИТОР:

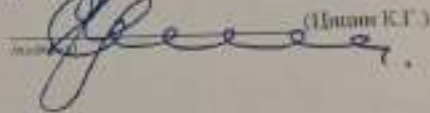
Генеральный директор

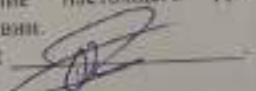


(Яковлев Д.Е.)

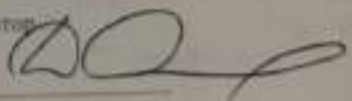

ПОРУЧИТЕЛЬ:



(Цини К.Г.)


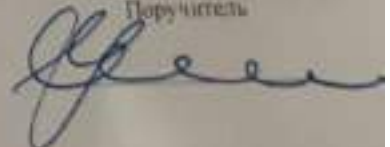
Я, Петренко О.И. свидетельствую
подписание настоящего Договора К.Г. Цини в моем
присутствии.
Подпись: 

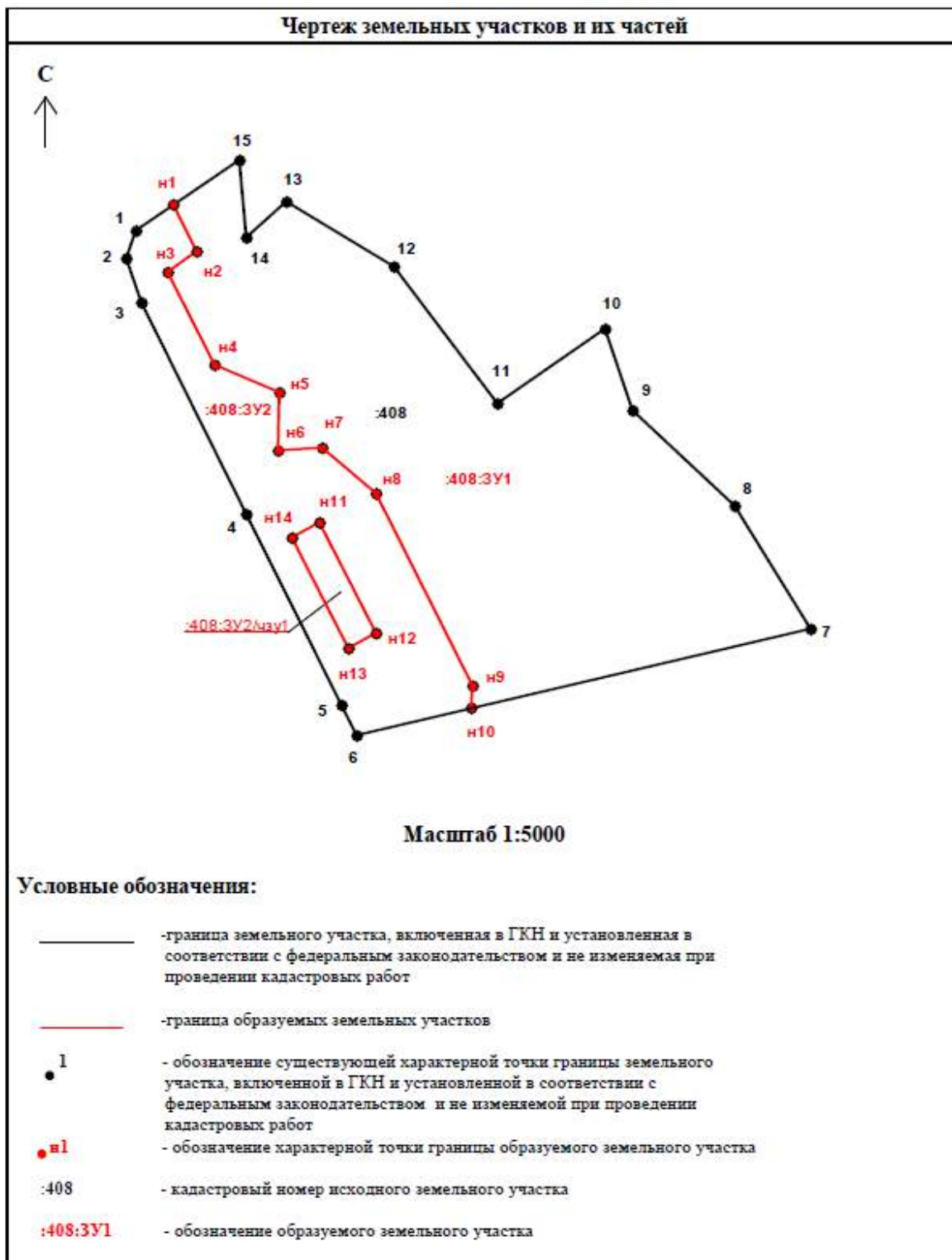
Кредитор



стр. 7 из 7

Поручитель







Регистрационный № здания	64-01-43/0004/2016-4631
Дата регистрации	30.12.2016 г.
Подпись	<i>Ф</i>
	Филонова А.Г.
	ФНО областного уровня

**АДМИНИСТРАЦИЯ КОЩИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СМОЛЕНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 декабря 2016 года

№ 157

Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного на территории Кощинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области

Руководствуясь статьями 7, 11 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, решением Совета депутатов Кощинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области от 26.09.2013 г. № 17, Администрация Кощинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области

Постановляет:

Изменить вид разрешенного использования - «для строительства полигона ТБО с сортировочным заводом» - земельного участка, относящегося к категории земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Кощинское сельское поселение, северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200 м., площадью **46115** кв.м., с кадастровым номером 67:18:0060302:603, на вид разрешенного использования - «под мусоросортировочный завод».

Глава муниципального образования
Кощинского сельского поселения
Смоленского района Смоленской области

Филонова

Н.В.Филонова

Кому Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика)

«Смоленские вторичные ресурсы»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

ул. Дружбы, д. 31, д. Кошино, Кошинское с.п.,

полное наименование организации – для юридических лиц),

Смоленский район, Смоленская область

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на строительство

(взамен разрешения № RU 67518000-91 от 23 мая 2013 года)

№ RU 67518000-130

16 апреля 2014 года

Администрация муниципального образования

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

«Смоленский район» Смоленской области

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, ~~реконструкцию, капитальный ремонт~~ объекта капитального строительства

(ненужное зачеркнуть)

Мусоросортировочный завод на территории Кошинского сельского поселения,

(наименование объекта капитального строительства

Смоленского района, Смоленской области

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

производительность мусоросортировочной линии – 120,0 тыс.т/год.

I этап строительства

мусоросортировочный цех: площадь застройки – 3601,2м², общая площадь – 3590,7м²

строительный объем – 42118,8 м³, инвентарные здания: площадь застройки -

288,0 м², в том числе: одного блок-контейнера №1-5 – 49,5м², блок-контейнера №6-

40,5 м², общая площадь – 240,0 м², в том числе: одного блок-контейнера № 1-5 -

- 41,4 м², блок-контейнера № 6 – 33,0 м², строительный объем – 696,0 м³,

в том числе: одного блок-контейнера №1-5 – 120,0 м², блок-контейнера №6 – 96,0 м²

котельная: площадь застройки – 177,5 м², общая площадь – 156,45 м²,

строительный объем – 833,26 м³, здание контрольно-пропускного пункта:

площадь застройки – 43,67 м², общая площадь – 25,83 м², строительный объем -

108,7м³, насосная станция: площадь застройки – 48,95м², общая площадь – 33,72 м²,

II этап строительства

административно-бытовой корпус: площадь застройки – 668,2 м²,

общая площадь – 577,4 м², строительный объем – 3750,0 м³

расположенного по адресу Смоленская область, Смоленский район, Кошинское с.п.,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

северо-восточнее д. Замятлино на расстоянии 3200м,

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

на земельном участке с кадастровым номером 67:18:0060302:408, площадью

177440,0 м²

Особые условия: 1. Срок действия разрешения может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия данного разрешения.

2. Не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала строительства необходимо направить извещение о начале строительных работ в ГУ государственного строительного надзора Смоленской области.

Срок действия настоящего разрешения

– 24 мес.

Глава Администрации
муниципального образования
«Смоленский район» Смоленской области
(должность уполномоченного сотрудника органа
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)



(подпись)

О.Ю. Язева

(расшифровка подписи)

« 16 » апреля 20 14 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до « ____ » _____ 20 ____ г.

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« ____ » _____ 20 ____ г.

М.П.

Декларация об объекте недвижимости		
1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации	Смоленская область	
Муниципальное образование (вид, наименование)	Смоленский район	
Населенный пункт (тип, наименование)	-	
Наименование некоммерческого объединения граждан	-	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-	
Номер дома (владения, участка)	-	
Номер корпуса (строения)	-	
Номер квартиры	-	
Номер комнаты	-	
Иное координатное с/п, с-в д. замечание на расстоянии 3200м.		
2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
помещение	-	
здание	-	
сооружение	-	
объект незавершенного строительства	✓	
2.2. Назначение здания		
жилой дом	-	
нежилое здание	-	
многоквартирный дом	-	
2.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	-	
2.4. Вид жилого помещения		
квартира	-	
комната	-	
2.5. Назначение сооружения -		
2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -		
2.7. Наименование (здания, сооружения) -		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 67:18:0060302		
4. Кадастровый номер 67:18:0060302:408		
земельного участка (земельных участков)		
помещения (помещений) -		
здания (сооружения) -		
квартиры, в которой расположена комната -		
5. Техническое описание объекта недвижимости -		
5.1. Техническое описание здания, помещения		
Площадь (здания, помещения) (кв. м) -		
Этаж -		
Количество этажей -		
в том числе подземных -		
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства -		
Материал наружных стен здания		
кирпич	-	
бетон	-	
камень	-	
деревянный	-	
прочий	-	
смешанный	-	

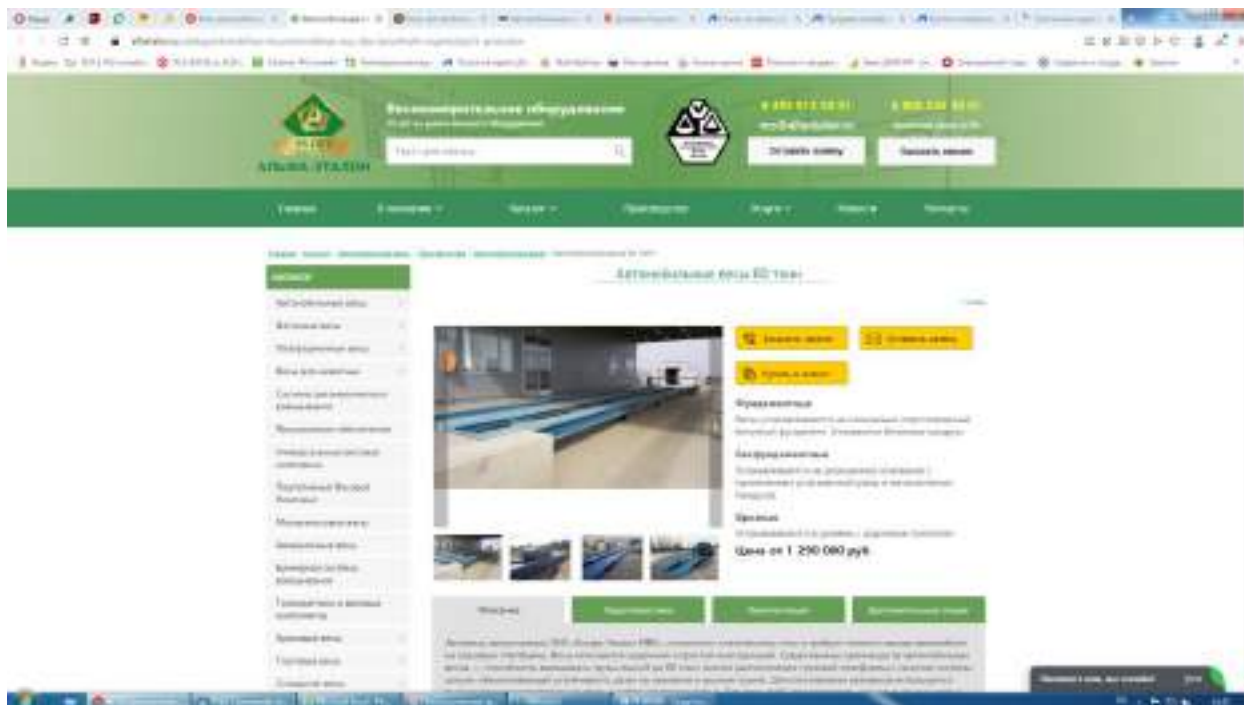
Декларация об объекте недвижимости	
5.2. Техническое описание сооружения	
Количество этажей	—
в том числе подземных	—
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	—
Тип и значение основной характеристики	—
протяженность (м)	—
глубина (глубина залегания) (м)	—
площадь (кв. м)	—
объем (куб. м)	—
высота (м)	—
площадь застройки (кв. м)	—
5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	—
протяженность (м)	—
глубина (глубина залегания) (м)	—
площадь (кв. м)	—
объем (куб. м)	—
высота (м)	—
площадь застройки (кв. м)	3601,2
Степень готовности (%)	85
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия	—
Имя	—
Отчество (указывается при наличии)	—
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	—
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	—
Выдан	—
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	—
Почтовый индекс	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	—
Адрес электронной почты	—
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	—
ОГРН	—
Дата государственной регистрации	—
ИНН	—
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	—
Почтовый адрес	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—

Декларация об объекте недвижимости		
6.2. Юридическое лицо	-	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-	
Номер дома (владения, участка)	-	
Номер корпуса (строения)	-	
Адрес электронной почты	-	
6.3. Публичное образование	-	
6.3.1. Российская Федерация	-	
6.3.2. Субъект Российской Федерации	✓	
Полное наименование	Смоленская область	
6.3.3. Муниципальное образование	✓	
Полное наименование	Смоленский район	
6.3.4. Иностранное государство	-	
Полное наименование	-	
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо -		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -		
Фамилия	-	
Имя	-	
Отчество (указывается при наличии)	-	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -		
Выдан	-	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания -		
Почтовый индекс	-	
Субъект Российской Федерации	-	
Город	-	
Район	-	
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-	
Номер дома (владения, участка)	-	
Номер корпуса (строения)	-	
Номер квартиры (комнаты)	-	
Адрес электронной почты	-	
7.2. Юридическое лицо -		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -		
Полное наименование -		
ОГРН -		
Дата государственной регистрации -		
ИНН -		
Страна регистрации (инкорпорации) -		
Дата регистрации -		
Регистрационный номер -		
Почтовый индекс -		
Почтовый адрес -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -		
Улица (проспект, переулок и т.д.) -		
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
Разрешение на строительство № RU 875 18008-130 от 16.04.2014г.		
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю		
Дата 28.10.2014г.		

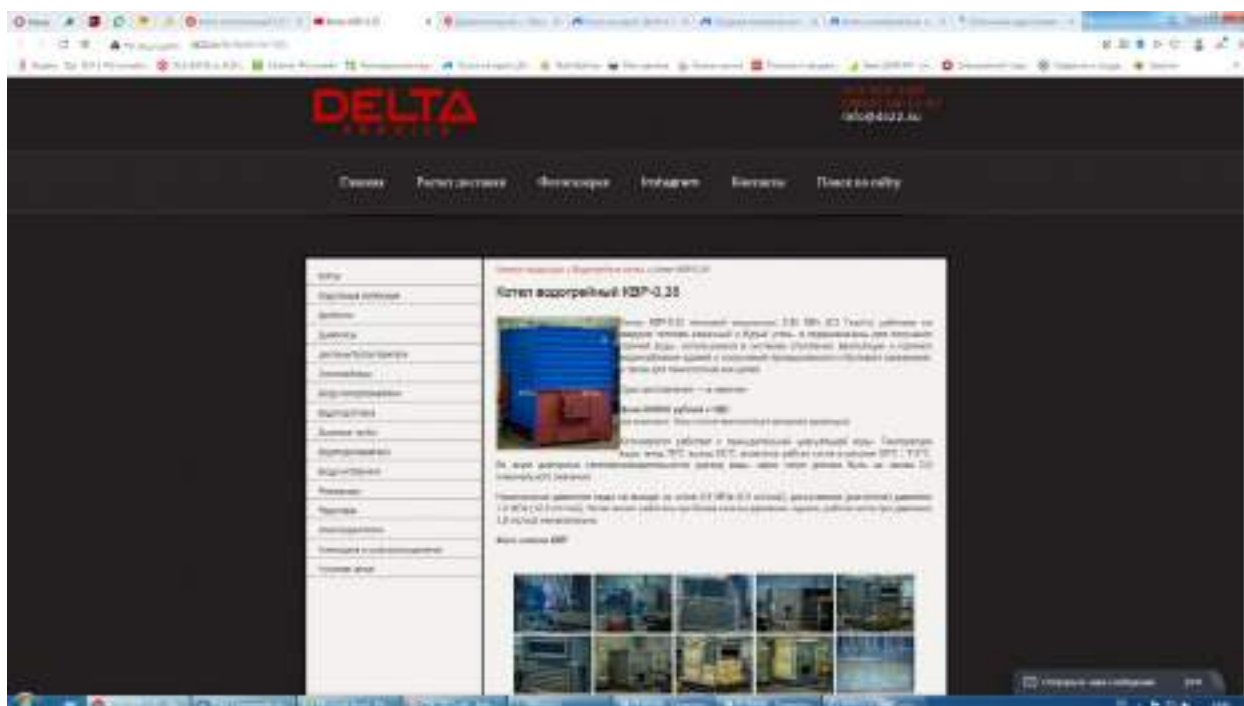


6.4. Рыночная информация, использованная в ходе определения рыночной стоимости Объектов оценки

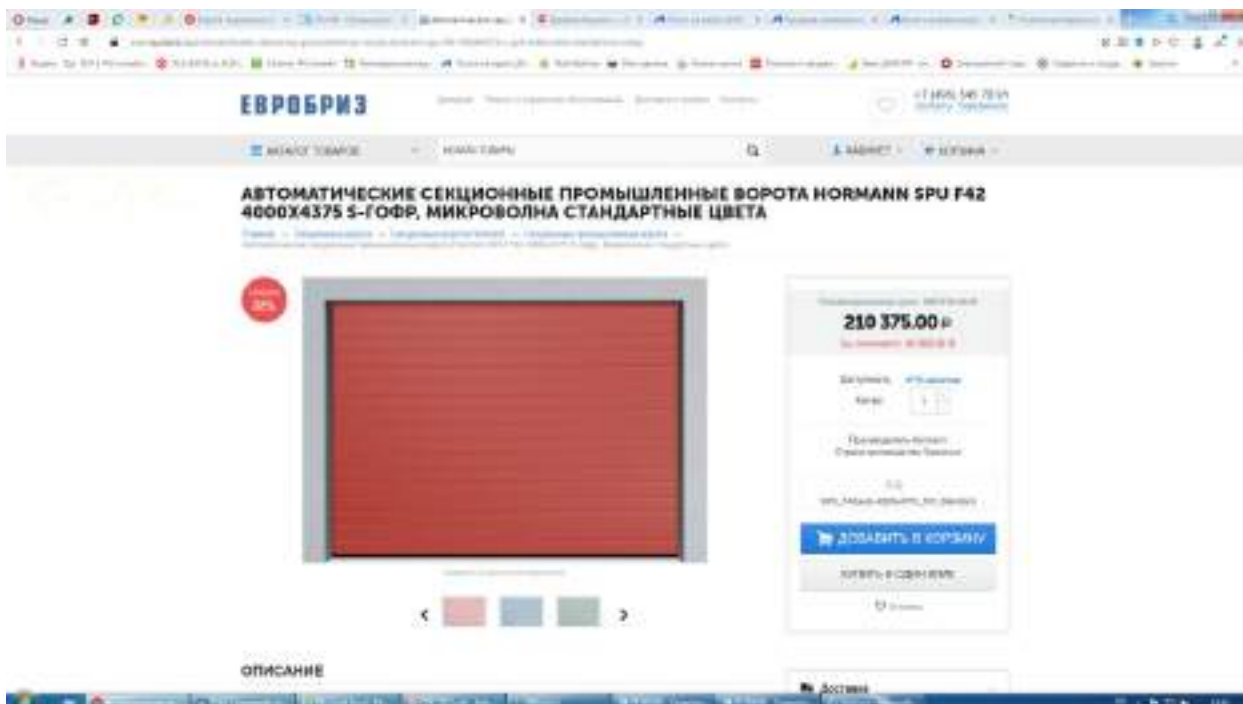
Аналоги, используемые в расчетах



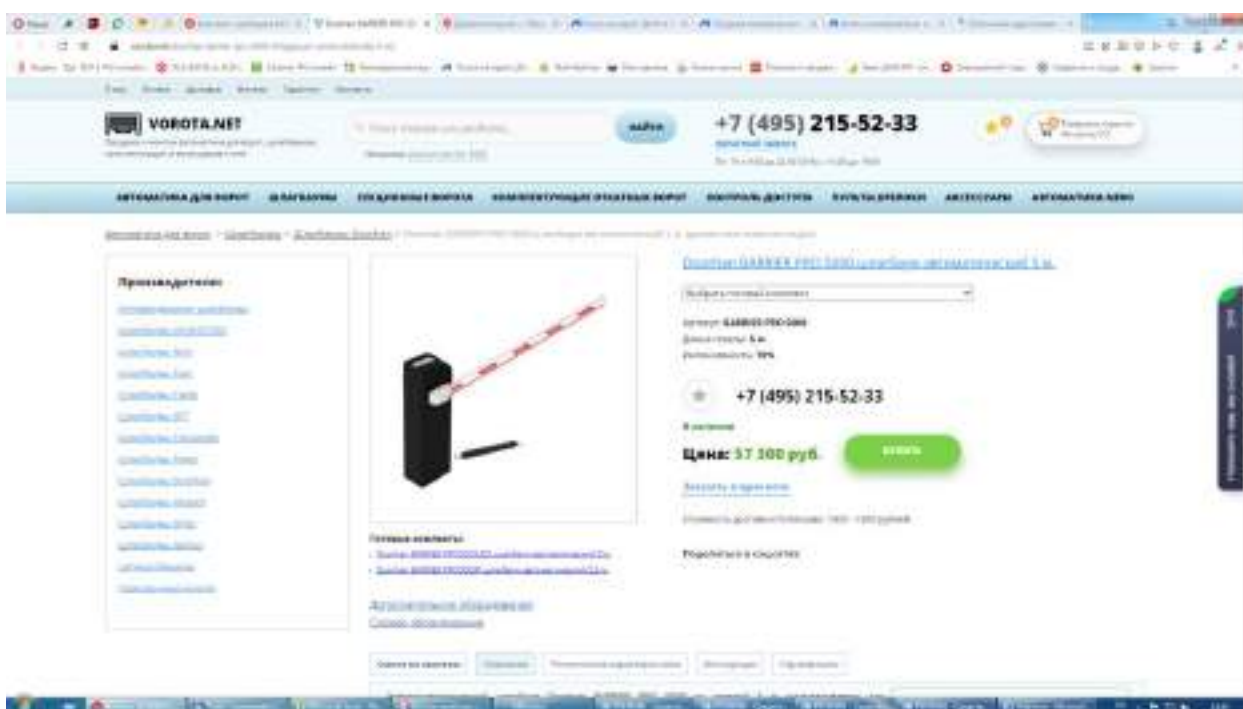
<https://alfaetalon.ru/catalog/avtomobilnye-vesy/avtomobilnye-vesy-dlya-dorozhnykh-organizatsij/31-production?yclid=4877720089019863837>



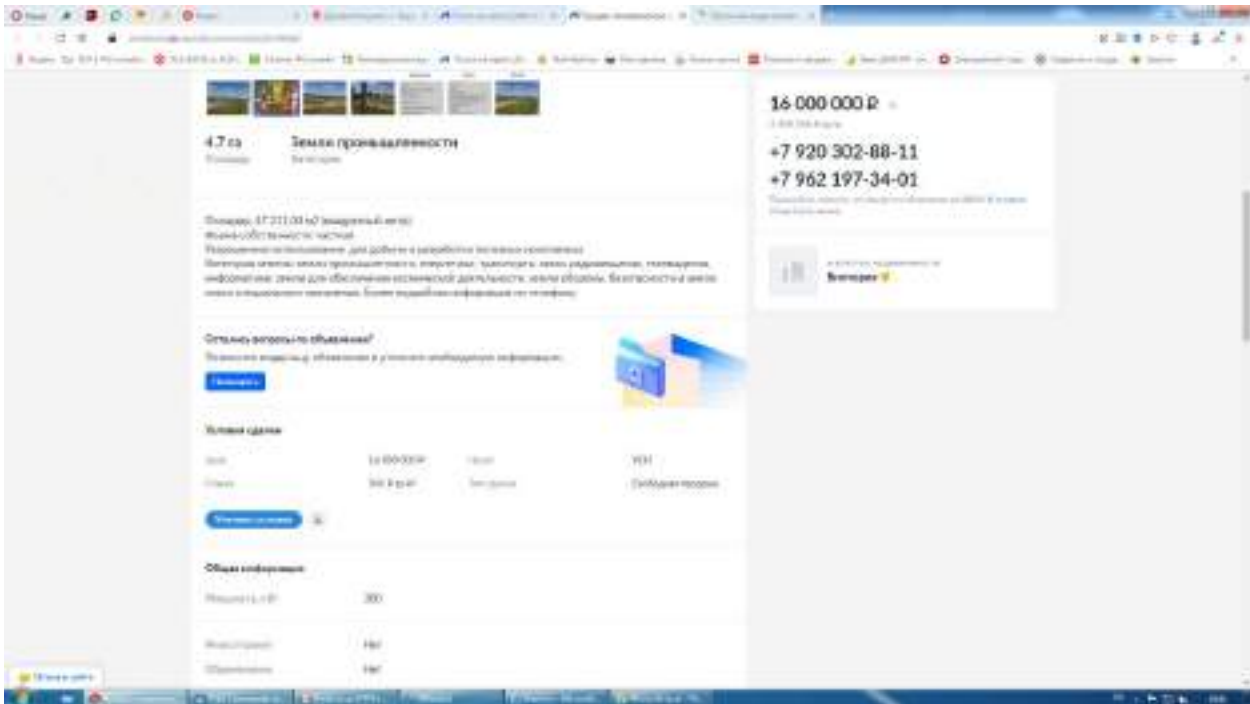
<http://ds22.su/kvr/kotel-kvr-035>

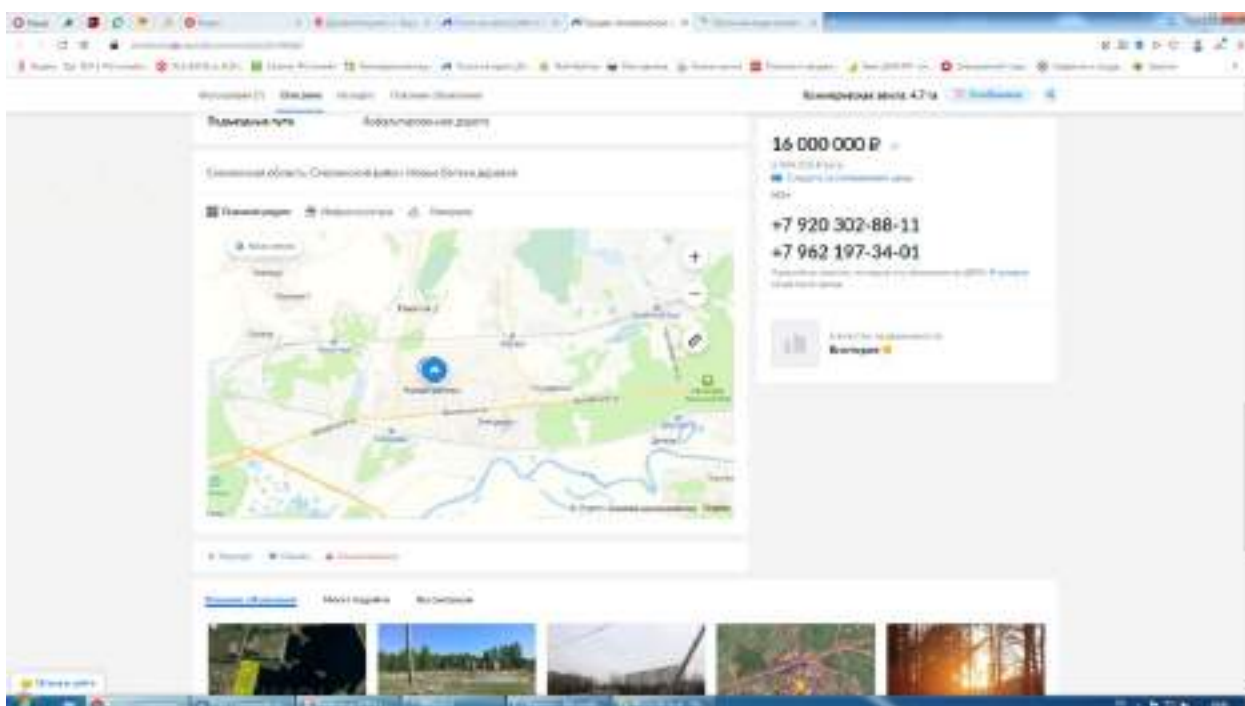
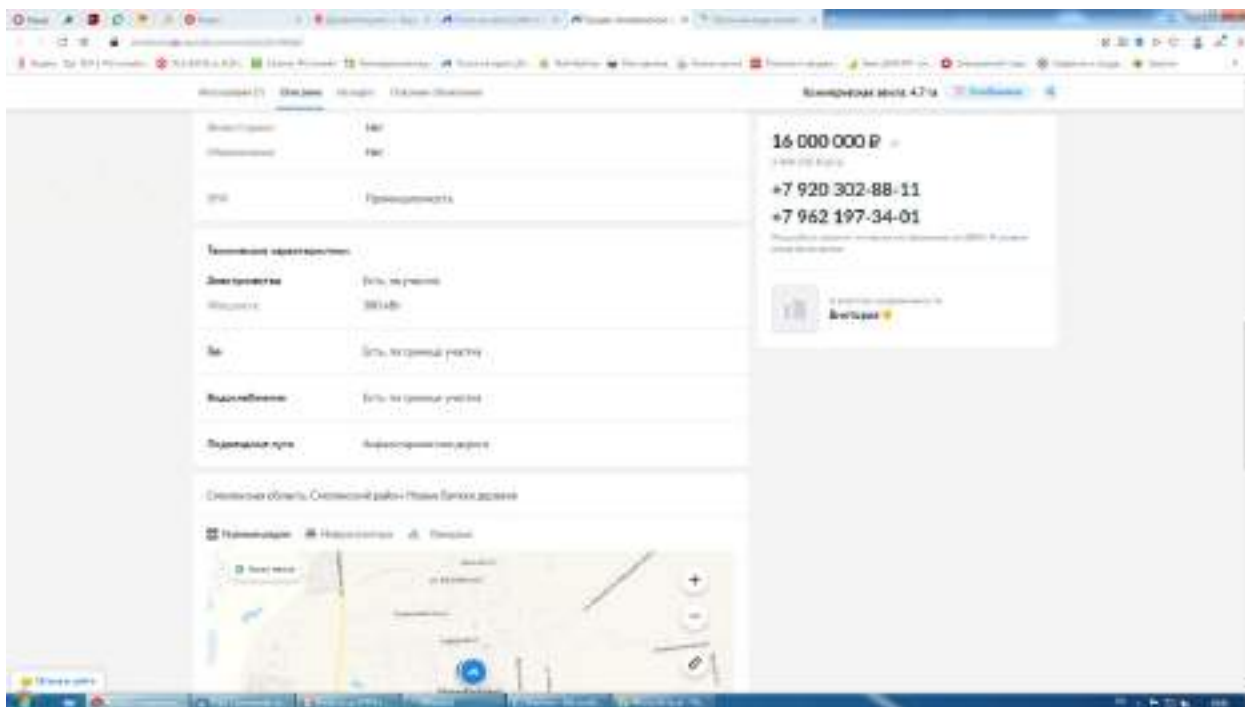


<https://www.eurobriz.ru/avtomaticheskie-sekcionnye-promyshlennye-vorota-hormann-spu-f42-4000h4375-s-gofr-mikrovolna-standartnye-cveta/>

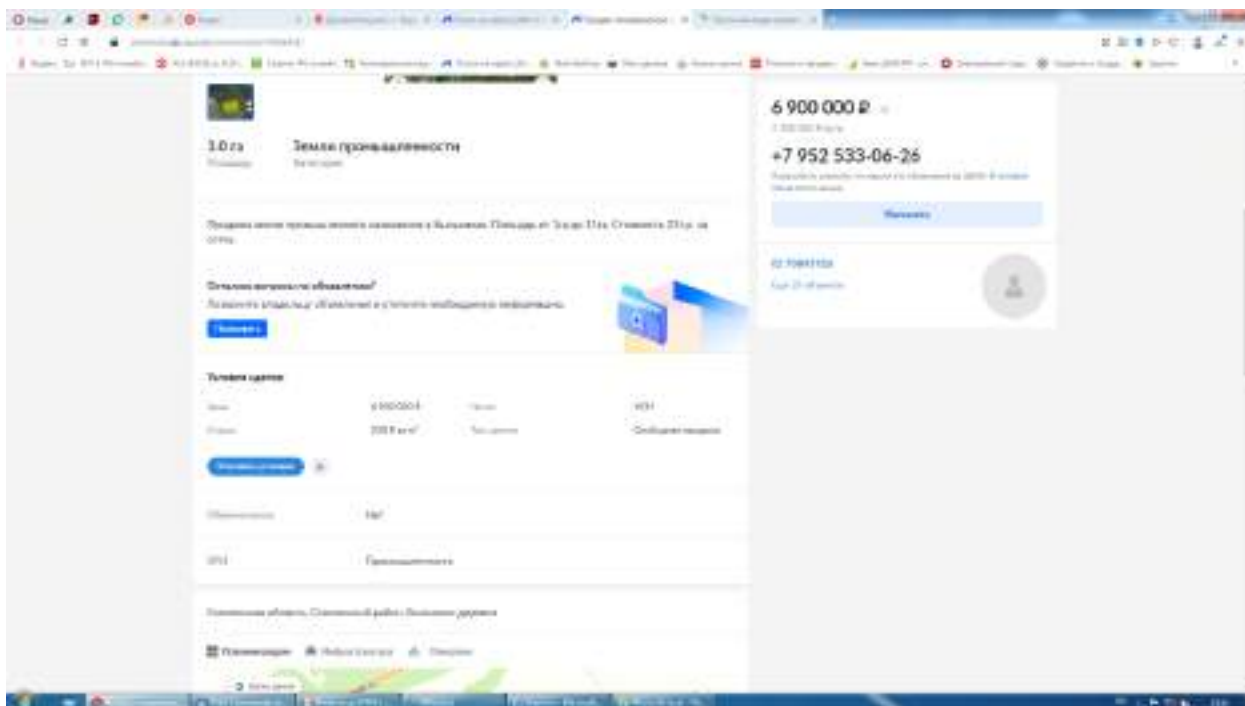
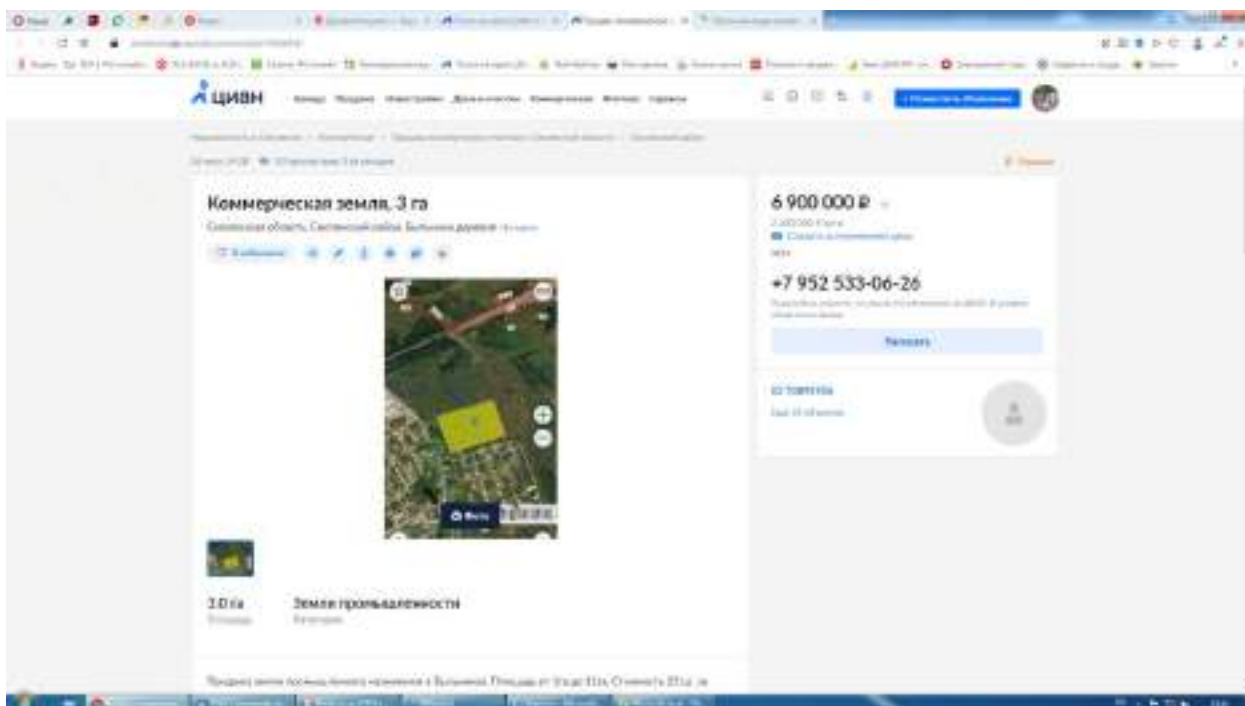


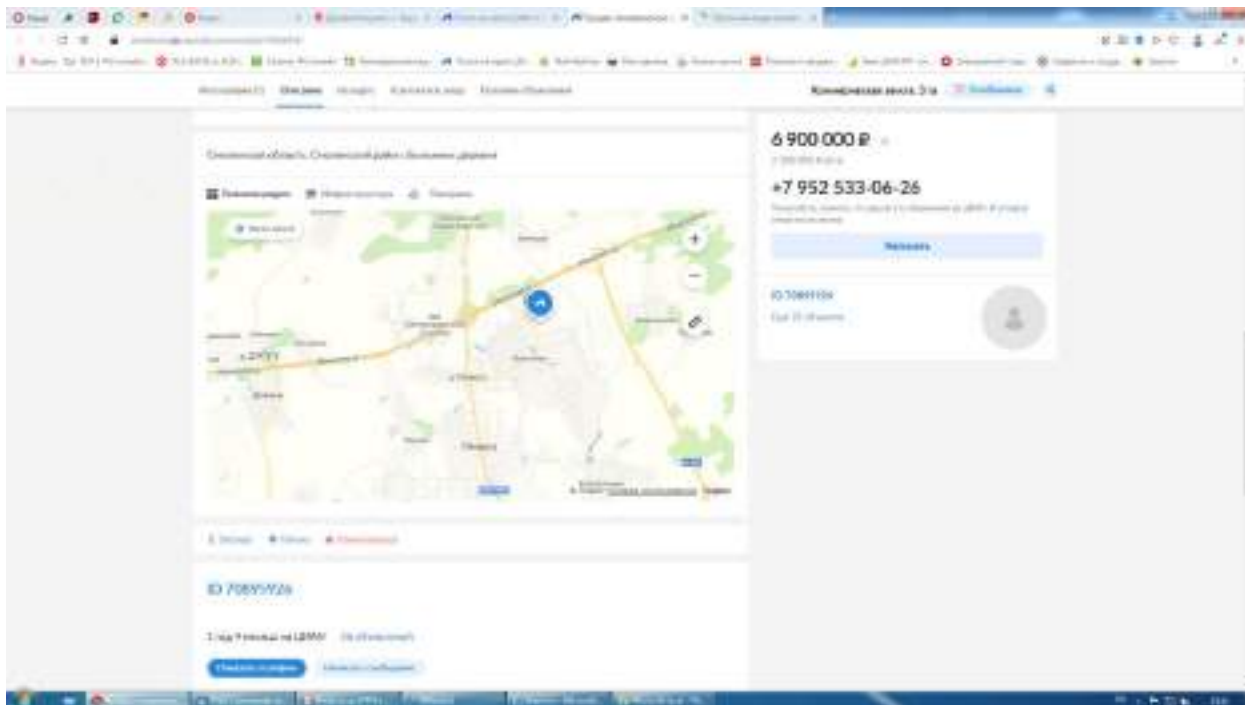
https://vorota.net/doorhan-barrier-pro-5000-shlagbaum-avtomaticheskij-5-m/?etext=2202.MZYkZfM1_BDd92PX_itjdAKGVMy31FXA1Z4J_V4WJEeCpE45Apu0SVj4FR3FcZ5txr-CdG8nixwoxfckRxbzWDSbZDQ4DXlbpqB16bla5wc2R3aGJnb3BlahdxZWR2.0845b0c55a4782b3748e0459cf5dc4fb6da46fb&yclid=4878744199118771496



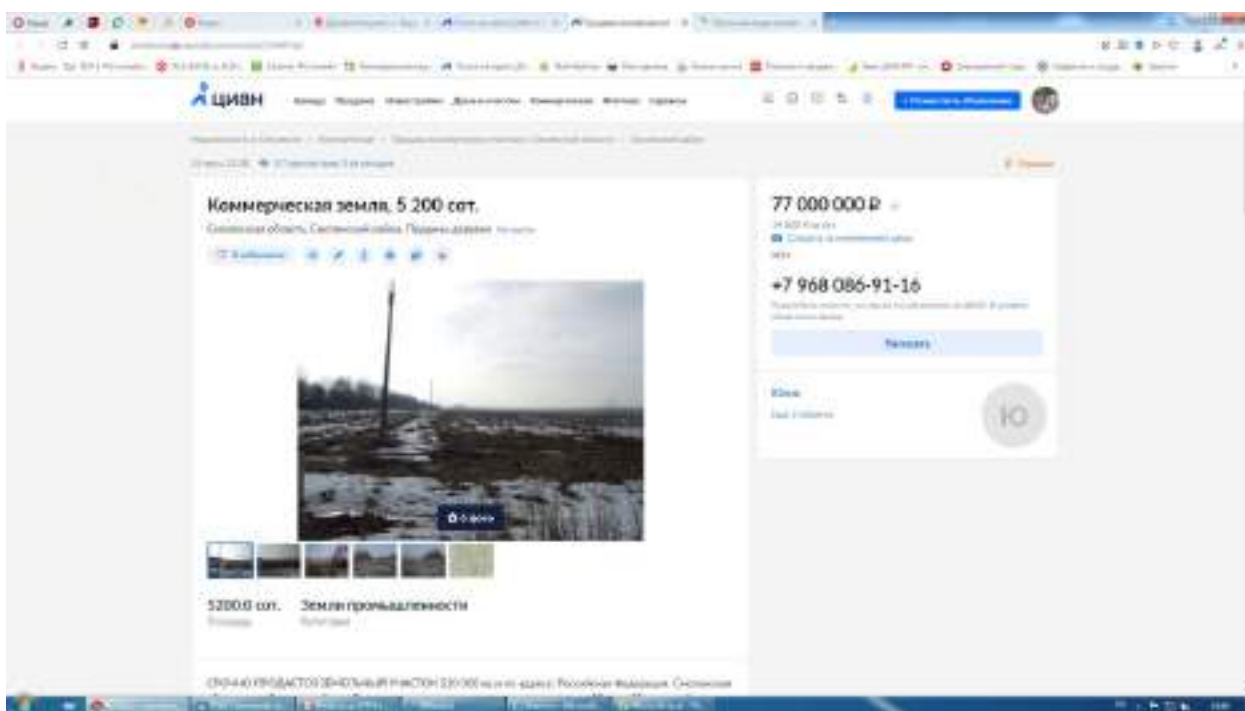


<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/229149686/>

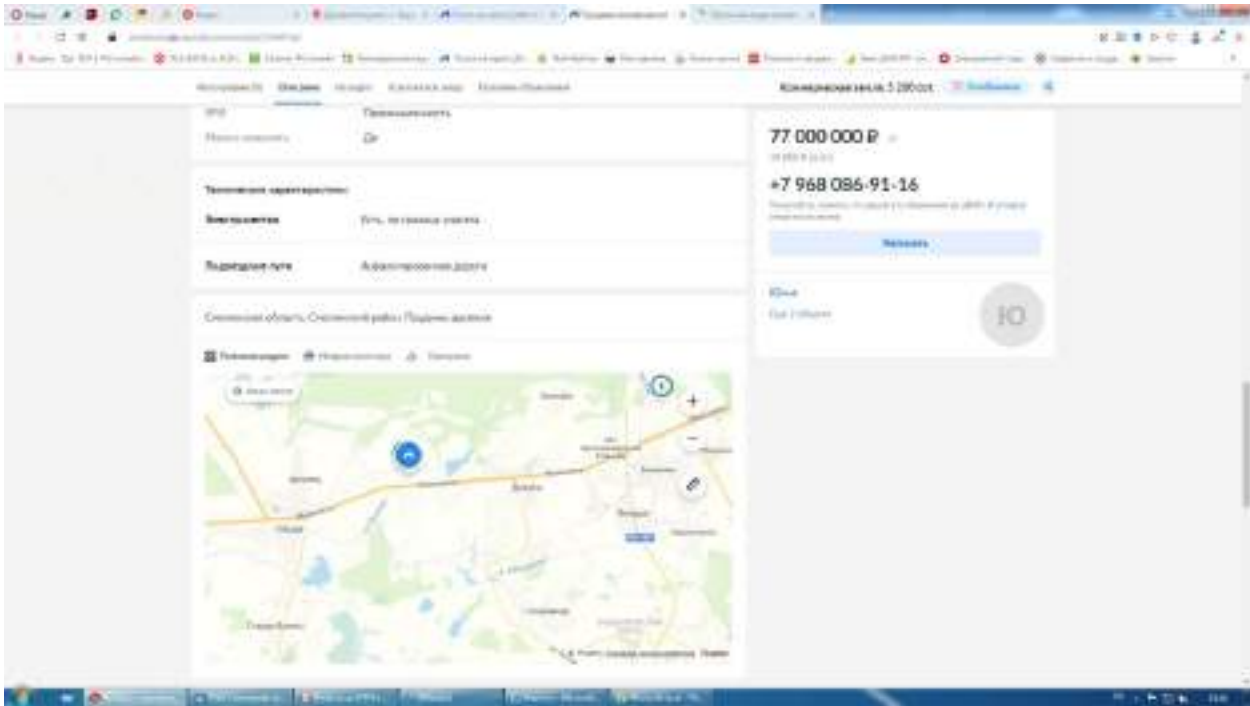




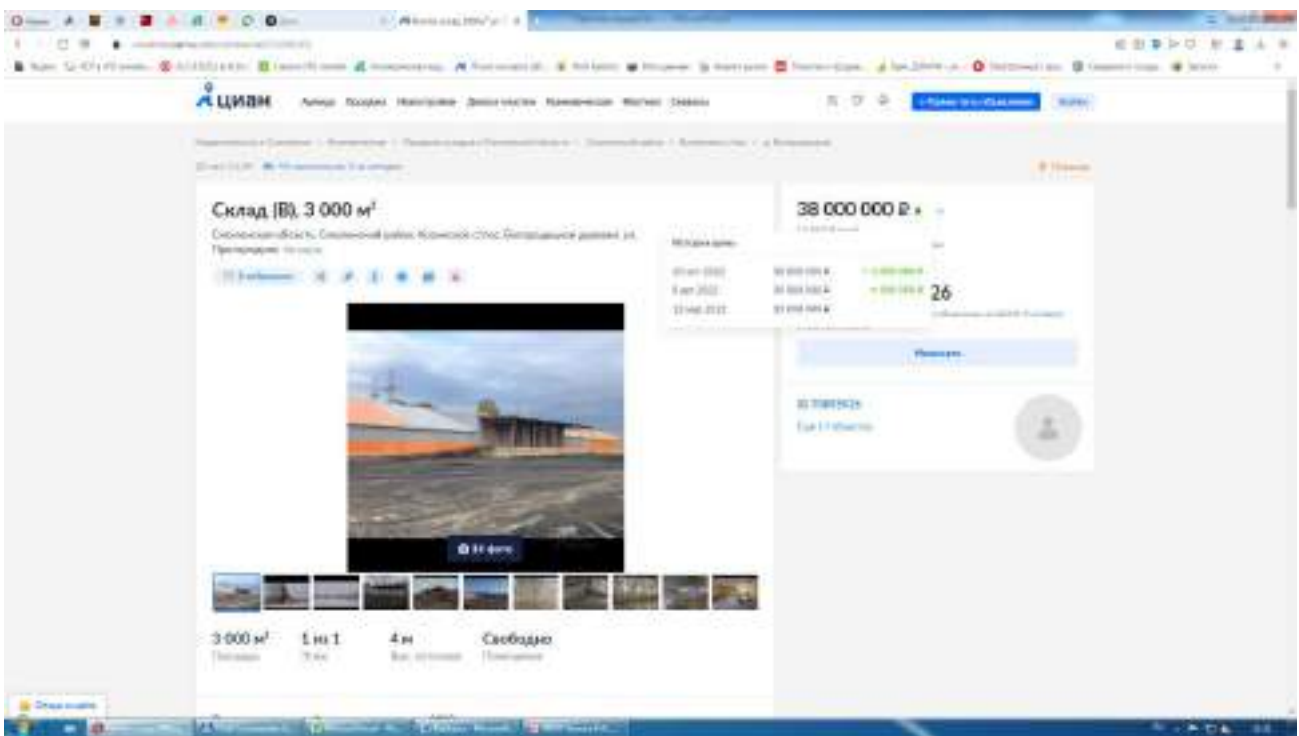
<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/274006439/>

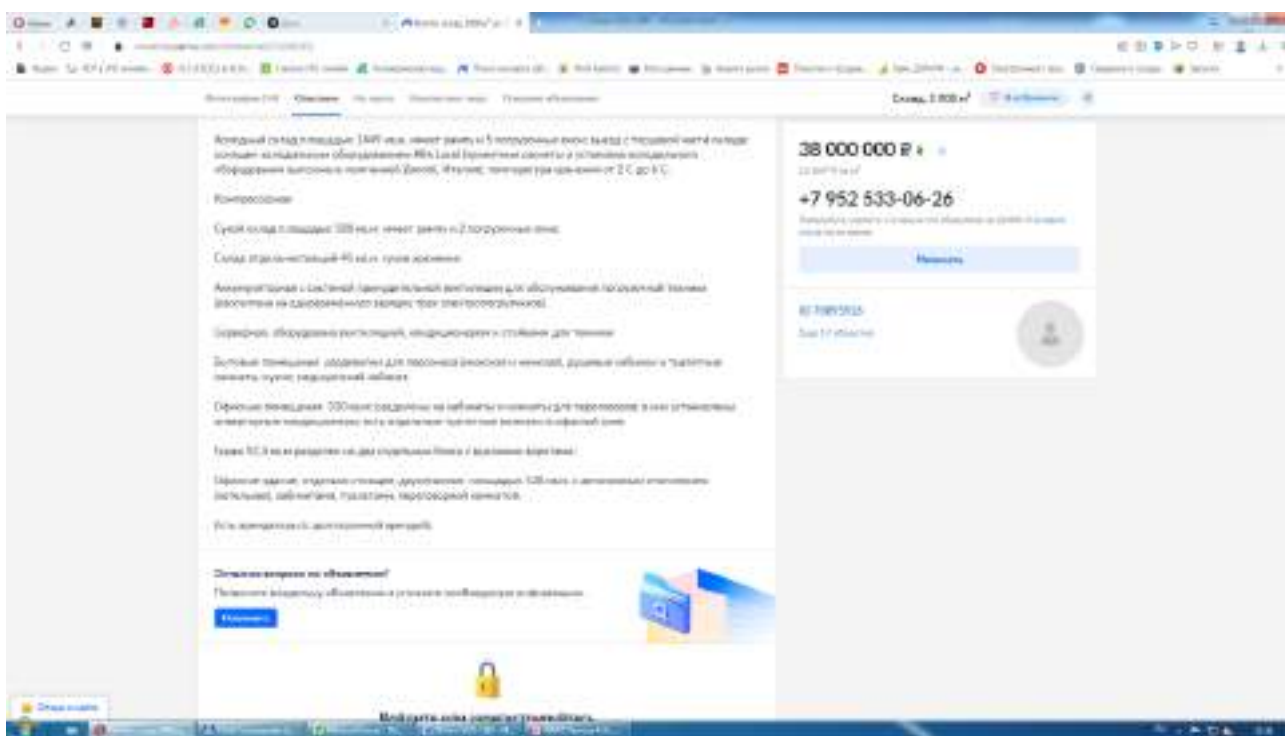
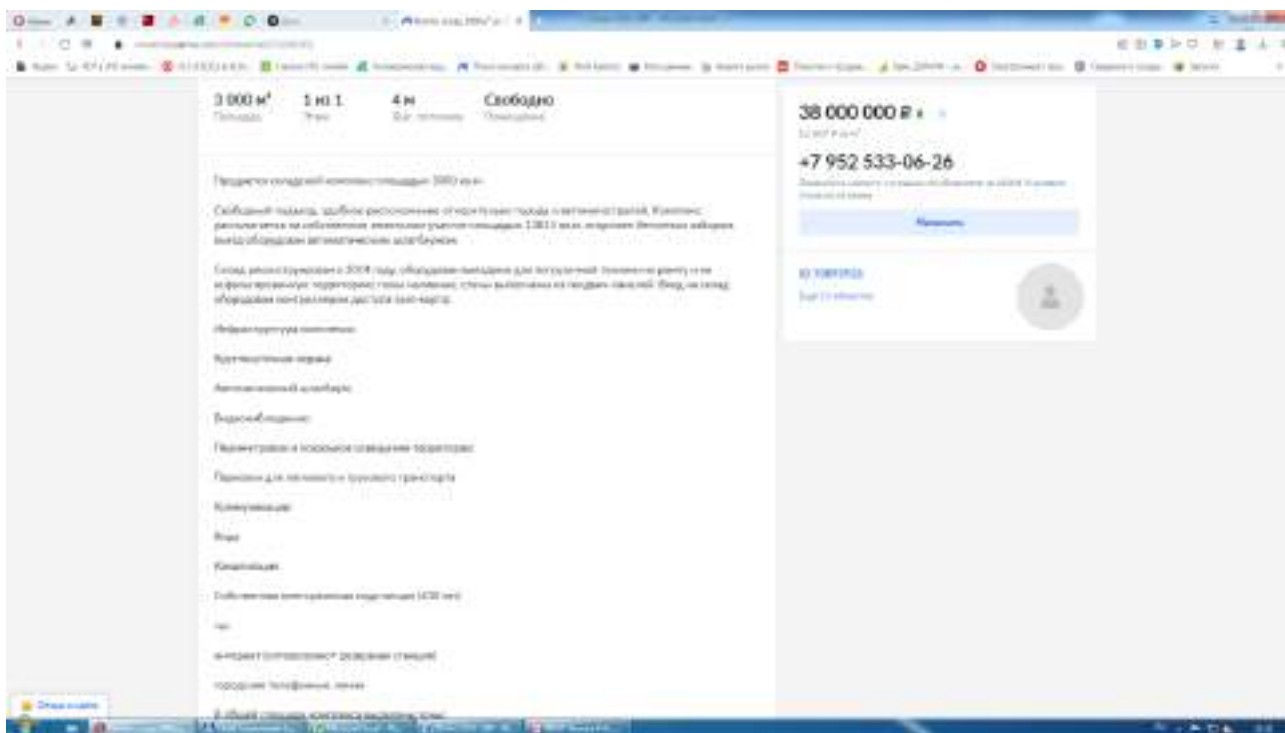


Определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества



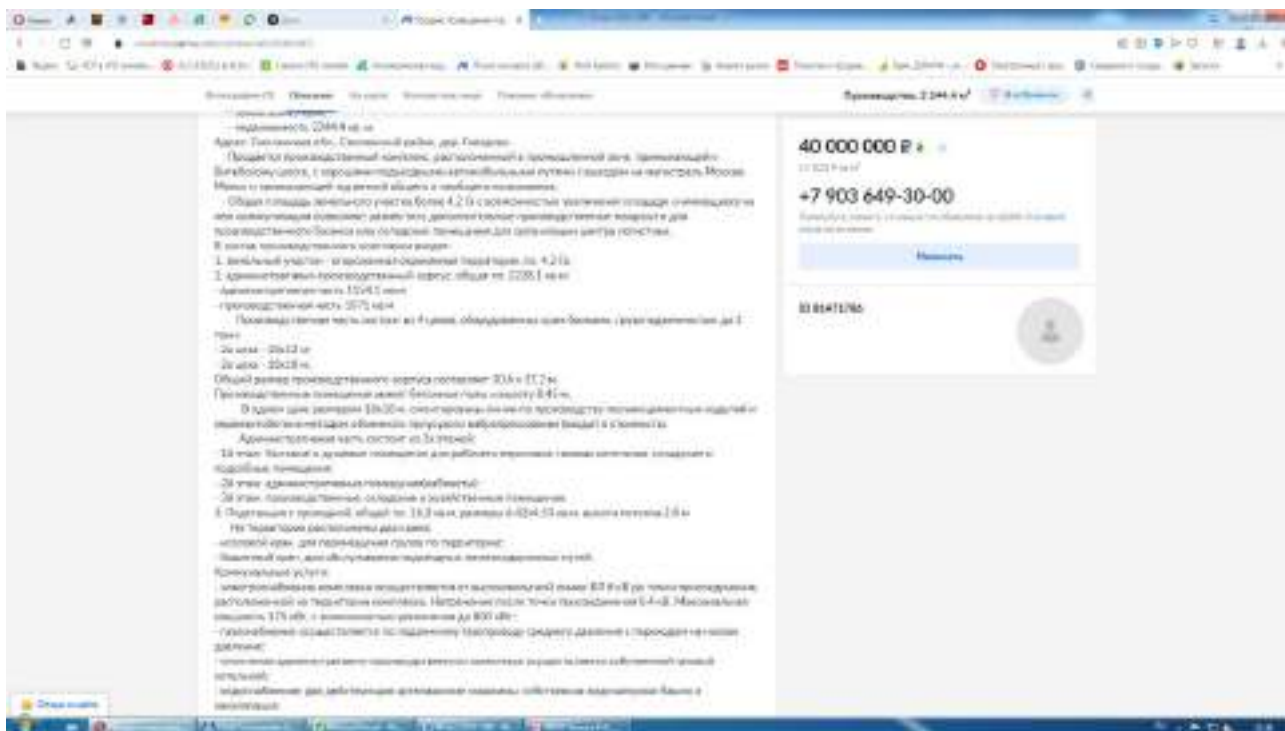
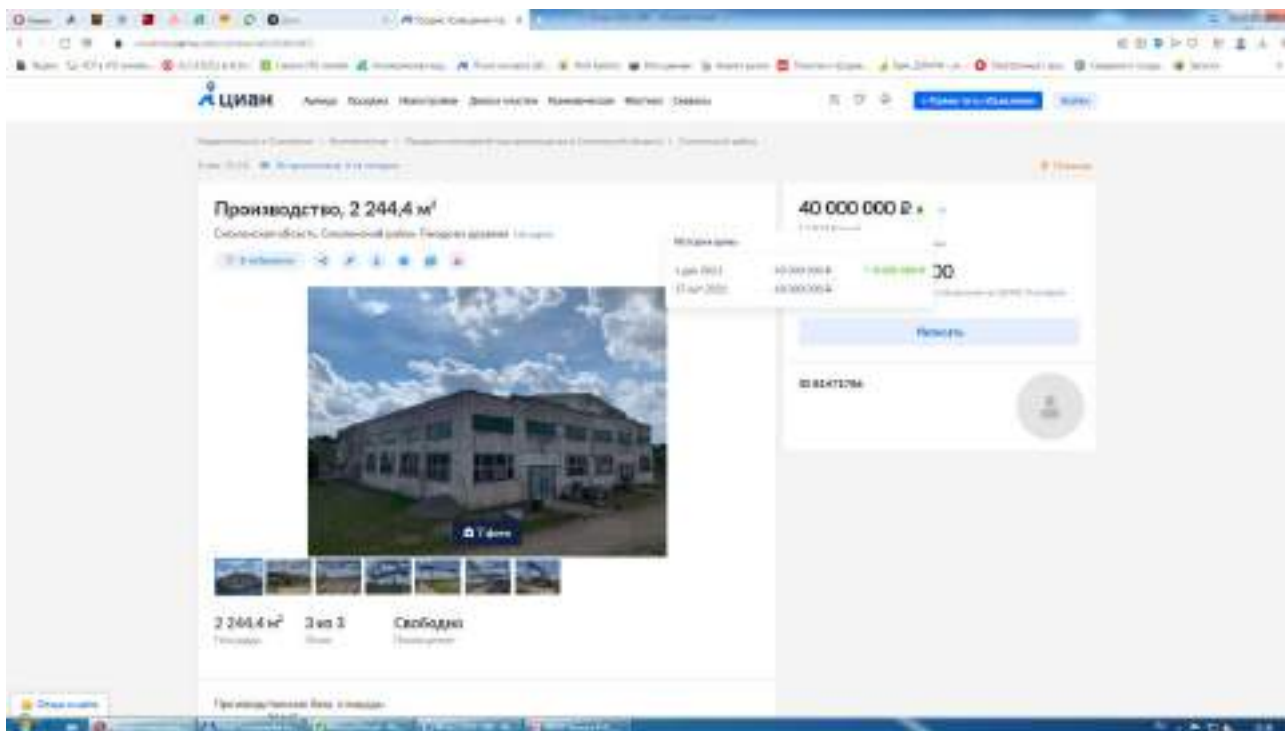
<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/272494726/>



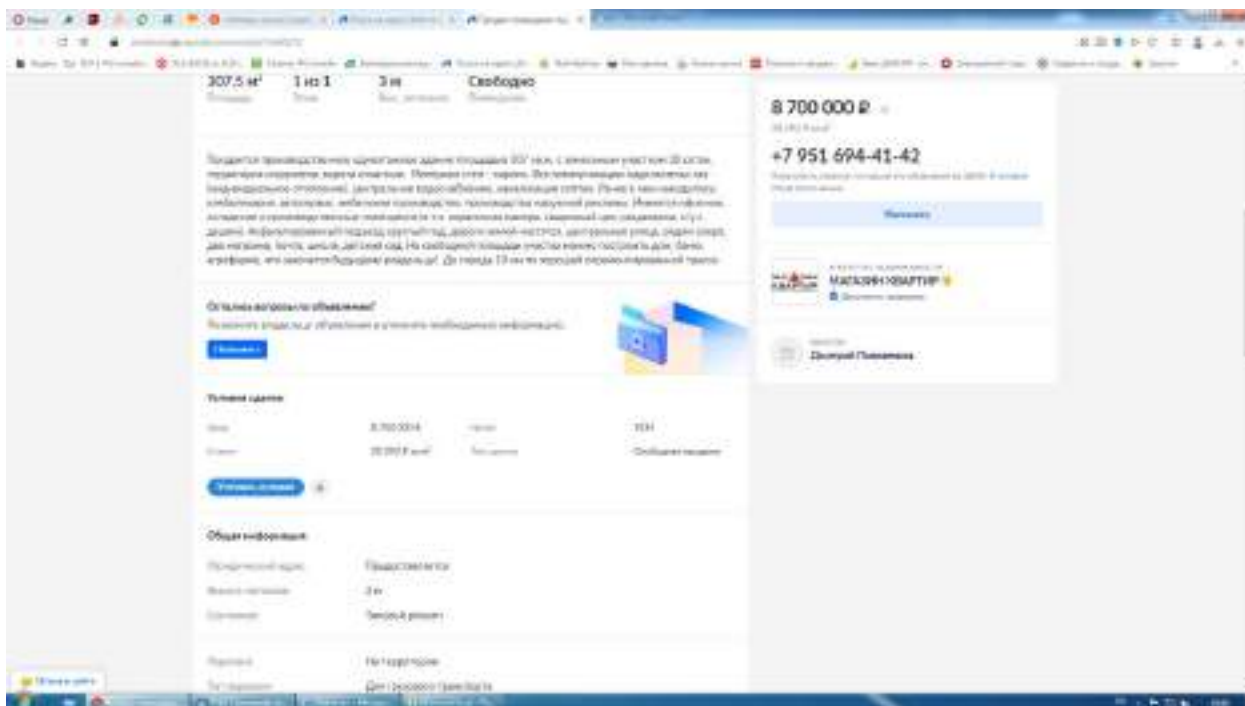
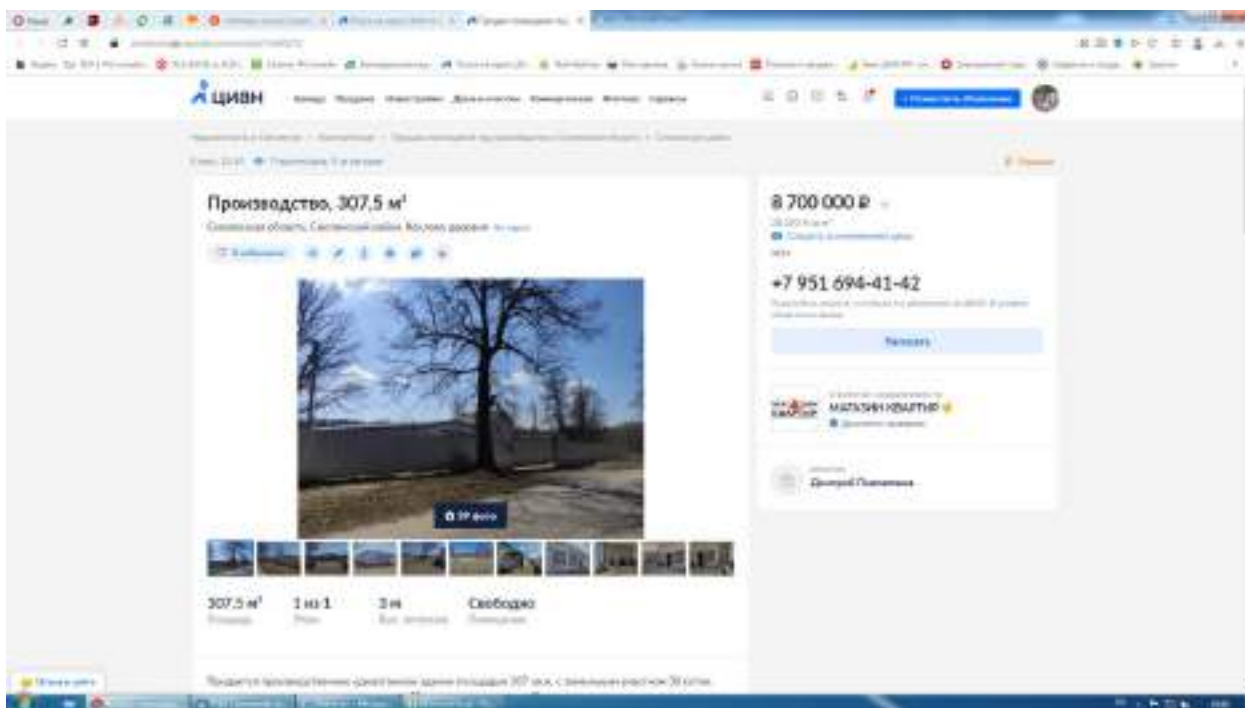


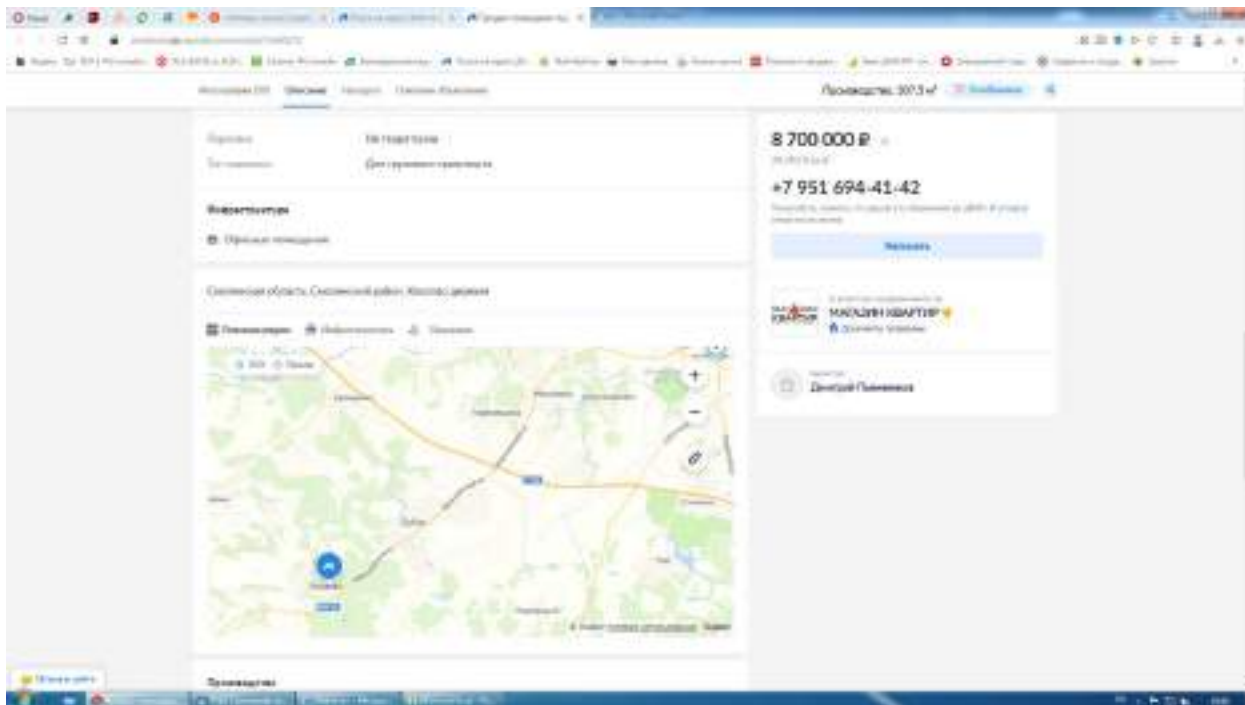
<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/271096335/>

По состоянию на 8 августа, стоимость объекта составляла 39 000 000 руб.



<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/265492067/>





<https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/275690375/>



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

Саморегулируемая организация
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

info@fsosro.ru

16.09.2022 № Д20и-29884

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 16 августа 2022 г. № 867, касающееся применения федеральных стандартов оценки, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности, и не наделено полномочиями для исследования и квалификации спорных правоотношений, полномочиями по осуществлению правоохранительной деятельности и отправлению правосудия. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать в том числе указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки объектов оценки.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы

и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

При этом положениями пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса предусмотрено, что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С учетом изложенного при проведении оценки объектов оценки и составлении соответствующих отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования

И.М. Филиппова

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 361C2D568B932D1963E2E50BE008996AB4F2C8AC
Владелец: Филиппова Ирина Михайловна
Действителен: с 08.10.2021 до 08.01.2023

О.Г. Ивашкин, 8 (495) 870 29 21 (доб. 10465)
Отдел регулирования оценочной деятельности

6.5. Фотографии Объектов оценки

Здание мусоросортировочного цеха: общ.площадь - 3590,7 кв.



Здание мусоросортировочного цеха: общ.площадь - 3590,7 кв.



Здание мусоросортировочного цеха: общ.площадь - 3590,7 кв.



Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Здание контрольно-пропускного пункта: общ. площадь - 25,83 кв.м. - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: вентиляция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: пожарная сигнализация - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха

Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: водопроводные и канализационные - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха

Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Внутренние инженерные сети: тепловые сети - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха

**Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект,
принадлежность здания мусоросортировочного цеха**



**Ворота подъемные секционные SPU-40 4000*4375 с калиткой - вспомогательный объект,
принадлежность здания мусоросортировочного цеха**



**Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного
участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603**

Внутриплощадочные дороги и проезды - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603



Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603



Наружные инженерные сети: силовые и электрические сети - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603



Ограждение территории металлическое - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603



Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603

**Флагштоки - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН
67:18:0060302:603**



Здание весовой

Здание весовой



Комплект шлагбаума BARRIER N 5000

Комплект шлагбаума BARRIER N 5000



Административно-бытовой корпус

Административно-бытовой корпус



Водозаборная скважина

Водозаборная скважина



Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603

Площадка для хранения ТБО из ж/б плит 45мх25м - вспомогательный объект, благоустройство земельного участка пл. 46 115 кв.м. КН 67:18:0060302:603



Котел отопительный КВт(м)-0,35 - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха (2 шт.)



Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха



Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха



Технологическое оборудование мусоросортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов - комплекс оборудования здания мусоросортировочного цеха



Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха

Весы автомобильные ВА-80СМ - - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Здание котельной - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха

Насосная станция - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха



Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха (2 шт.)

Пожарный резервуар - вспомогательный объект, принадлежность здания мусоросортировочного цеха (2 шт.)

