

ООО «ВАШЕ ПРАВО +»

432010, г. Ульяновск, ул. 40-летия Октября, д. 25
Контакт. тел.: +7 (927) 820 20 92

Генеральный директор ООО «Ваше право +»



УТВЕРЖДАЮ:

Бабушкина О.Н./

«14» февраля 2017 г.

ОТЧЕТ № 09/06012017

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

- 1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053;
- 2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052,
адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32;
- 3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052;
- 4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051;
- 5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059;
- 6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056;
- 7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, - лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041;
- 8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055;
- 9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004;
- 10) Нежилое здание - инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054;
- 11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007;
- 12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048;
- 13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057;
- 14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060;
- 15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062;
- 16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045;
- 17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046;
- 18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047;
- 19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058,
адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ

Заказчик: ООО «Соковый Треjder Ниагара Дистрибьюшн»

Оценщик: Палова Люзия Абдулловна

является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», включен в реестр 16.11.2007г. № согласно реестру 1007
Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-062640/16 от 03.10.2016года. выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ваше право+»
432071, г. Ульяновск, ул. 40-летия Октября, 25,
ОГРН 1117328000360, ИНН 7328062755, КПП 732801001

Ульяновск, 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Ваше право +»,

ИНН 7328062755 КПП 732801001
ОГРН1117328000360
«14» февраля 2017 года

Конкурсному управляющему
ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн»
Никонову Ю.А.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с заключенным договором № 6/06012017 от 06 января 2017 г. мы провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества.

Проведенные нами исследования показали, что рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на 06 января 2017 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС-18%, руб.
1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	17 629 400
2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	1 112 500
3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 171 700
4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	3 909 800
5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	6 056 400
6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	630 500
7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	12 886 600
8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 887 300
9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 208 900
10) Нежилое здание – инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	19 913 800
11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	7 755 400

12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 963 300
13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 319 200
14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	254 600
15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 801 500
16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-04560, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 713 000
17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 285 200
18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 004 600
19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 124 600

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98; Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Стандарта Оценки ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального Стандарта Оценки ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального Стандарта Оценки ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального Стандарта Оценки ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Как член НП "СМАОс", в соответствии с целью и характером объекта оценки в настоящей работе, Оценщик использовал Стандарты и Правила оценочной деятельности НП "СМАОс", не противоречащие Федеральным стандартам оценки.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ваше право»



/Бабушкина О. Н./

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные факты и выводы	5 стр.
2. Задание на оценку	11 стр.
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	14 стр.
4. Допущения и ограничительные условия. Использованные оценщиком при проведении оценки	15 стр.
5. Применяемые стандарты оценки	16 стр.
6. Описание объекта оценки	16 стр.
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16 стр.
6.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки	17 стр.
6.1.2. Описание местоположения Объекта оценки	19 стр.
6.1.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	21 стр.
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21 стр.
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	24 стр.
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25 стр.
6.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25 стр.
7. Анализ рынка объекта оценки	32 стр.
7.1. Анализ рынка недвижимости	32 стр.
7.2. Анализ наиболее эффективного использования	37 стр.
8. Описание процесса оценки объекта оценки	40 стр.
8.1. Определение понятия рыночной стоимости	40 стр.
8.2. Этапы проведения оценки	40 стр.
8.3. Общие понятия процесса оценки	41 стр.
8.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительно и доходного подходов	41 стр.
8.5. Определение рыночной стоимости затратным подходом	42 стр.
8.6. Определение рыночной стоимости доходным подходом	57 стр.
8.8. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	59 стр.
9. Согласование результатов	69 стр.
11. Список использованной литературы	73 стр.
12. Приложения	74 стр.

1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Объекты оценки	<p>Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053; 2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32; 3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052; 4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051; 5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059; 6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056; 7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041; 8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055; 9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004; 10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054; 11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007; 12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048; 13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057; 14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060; 15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062; 16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045; 17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046; 18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047; 19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ
Собственник объектов оценки	ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн»

Текущее использование Объекта оценки		Нежилые помещения временно не используются. Назначение объектов оценки – производственно-складское			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.					
№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	Не применялся	Не применялся	17 629 400	---
Весовые коэффициенты по подходам				1,0	---
Промежуточный результат по подходу				17 629 400	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					17 629 400
2	Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	не применялся	не применялся	1 112 500	---
Весовые коэффициенты по подходам				1,0	---
Промежуточный результат по подходу				1 112 500	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 112 500
3	Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 171 700	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 171 700			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 171 200
4	Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	3 909 800	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		3 909 800			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					3 909 800
5	Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	6 056 400	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		6 056 400			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					6 056 400
6	Сооружение: дренажная насосная станция,	630 500	Не	Не	---

	объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ		применялся	применялся	
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		630 500			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					630 500
7	Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	14 699 800	не применялся	11 073 300	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		7 349 900		5 536 650	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					12 886 550
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					12 886 600
8	Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 887 300	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 887 300			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 877 300
9	Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 374 500	не применялся	1 043 200	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		687 250		521 600	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 208 850
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					1 208 900
10	Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	20 603 100	не применялся	19 224 400	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		10 301 550		9 612 200	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					19 913 750
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					19 913 800
11	Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	9 930 700	не применялся	5 580 100	---

Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		4 965 350		2 790 050	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					7 755 400
12	Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 963 300	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 963 300			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 963 300
13	Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 319 200	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		2 319 200			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 319 200
14	Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	254 600	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		254 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					254 600
15	Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 801 500	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 801 500			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 801 500
16	Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 713 000	Не применялся	Не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		2 713 000			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 713 000
17	Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер:	2 285 200	Не применялся	Не применялся	---

	50-50-05/015/2005-046, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ				
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	2 285 200			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 285 200
18	Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 004 600	Не применялся	Не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	2 004 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 004 600
19	Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 124 600	Не применялся	Не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	1 124 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 124 600

<i>Объект оценки:</i>	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС-18%)
1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	17 629 400
2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	1 112 500
3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 171 700
4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	3 909 800
5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	6 056 400
6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	630 500

7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	12 886 600
8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 887 300
9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 208 900
10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	19 913 800
11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	7 755 400
12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 963 300
13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 319 200
14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	254 600
15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 801 500
16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-04560, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 713 000
17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 285 200
18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 004 600
19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 124 600

2. Задание на оценку

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор № 6/06012017 от 06 января 2017 г.
Наименование услуги	Оценка объектов недвижимости
Объект оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта:	<p>Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053; 2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32; 3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052; 4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051; 5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059; 6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056; 7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041; 8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055; 9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004; 10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054; 11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007; 12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048; 13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057; 14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060; 15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062; 16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045; 17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046; 18) Линейный объект недвижимости: сети обратного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047; 19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос.

	Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	
Балансодержатель объекта оценки	ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн»	
Имущественные права на объект оценки	1) Нежилое помещение, общая площадь 12843,50 кв.м	Собственность
	2) Нежилое помещение, общая площадь 202,50 кв.м	Собственность
	3) Нежилое здание, общая площадь 21,9 кв.м	Собственность
	4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м	Собственность
	5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м	Собственность
	6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м	Собственность
	7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м	Собственность
	8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м	Собственность
	9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м	Собственность
	10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м	Собственность
	11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м	Собственность
	12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м	Собственность
	13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м	Собственность
	14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м	Собственность
	15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м	Собственность
	16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м	Собственность
	17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м	Собственность
	18) Линейный объект недвижимости: сети обратного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м	Собственность
	19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м	Собственность
Период проведения оценки	06.01.2017 г.- 14.02.2017 г.	
Дата составления отчета:	14.02.2017 г.	
Дата оценки:	06.01.2017 г.	
Ограничения (обременения) права:	1) Нежилое помещение, общая площадь 12843,50 кв.м	Согласно Свидетельству о ГРП: не зарегистрировано
	2) Нежилое помещение,	Согласно Свидетельствам о ГРП: не

	общая площадь 202,50 кв.м	зарегистрировано
	3) Нежилое здание, общая площадь 21,9 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м	Согласно Свидетельству о ГРП: не зарегистрировано
	6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м	Согласно Свидетельству о ГРП: не зарегистрировано
	10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м	Согласно Свидетельству о ГРП: не зарегистрировано
	14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м	Согласно Свидетельству о ГРП: не зарегистрировано
	18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения,	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано

	протяженность 1737,2 п.м	Согласно Свидетельствам о ГРП: не зарегистрировано
	19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Принятие управленческого решения, для целей оспаривания.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Допущения и ограничения к проведению оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества или имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p>Допущения в отношении оцениваемых прав:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p>Допущения в отношении используемых методов расчета: При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>	

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о заказчике.

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	129626, Москва г, Рижский пр-т, д 3
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7717523769
Код причины постановки (КПП):	771701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1047797062720
Дата присвоения ОГРН:	28.12.2004

Сведения об оценщике объекта оценки.

Реквизиты	Значение
Оценщик:	Павлова Люзия Абдулловна
Квалификация оценщика:	Оценщик I категории, стаж работы: более 9 лет
Сведения о членстве в СРО Павловой Л.А.:	Свидетельство № 1007 о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» выдано 16 ноября 2007 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки Павловой Л.А.:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 942014 Ульяновского государственного университета (УлГУ) г. Ульяновск, регистрационный номер 795, выдан 13 июля 2007 г.
Реквизиты страхового полиса специалиста-оценщика Павловой Л.А.:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-062640/16 от 03.10.2016 г.. выдан СПАО "Ингосстрах", период страхования с 14.10.2016 г. по 13.10.2017 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей, лимит ответственности 100 000 (Сто тысяч) рублей
Контактный телефон специалиста-оценщика Павловой Л.А.:	(8422) 41-82-31
Почтовый адрес специалиста-оценщика Павловой Л.А.:	432018, г. Ульяновск, ул. Энгельса, д. 18
Электронный адрес специалиста-оценщика Павловой Л.А.:	ocenka100@mail.ru
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваше право+»
Юридический адрес:	432071, г. Ульяновск, ул. 40 летия Октября, 25
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7328062755
Код причины постановки (КПП):	732801001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1117328000360, дата присвоения: 09.02.2011 г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Обмерные работы оценщиком не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, представленная заказчиком.
4. Оценщик приводит обзорные материалы (планы, фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
8. 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. У объектов оценки – земельный участок - в наличии обременение: ипотека, залогодержатель – банк. Оценщик не принимает это во внимание, поскольку предполагается оповещение потенциального покупателя об обременении.

В процессе оценки оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности финансовой информации предоставленной Заказчиком и ответственности за ее достоверность не несет.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности:

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.
2. Федерального закона Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями). В соответствии с ФЗ об оценке (ст. 1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.
3. Федерального закона Российской Федерации № 360-ФЗ от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
5. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
6. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г № 611.
8. Правилами оценочной деятельности НП «СМАОС». Утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОС» от 15 августа 2008 года, протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями).

6. Описание объекта оценки

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки, согласно заданию на оценку, является: рыночная стоимость объектов недвижимого

имущества:

- 1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053;
- 2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052,
адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32;
- 3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052;
- 4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051;
- 5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059;
- 6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056;
- 7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041;
- 8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055;
- 9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004;
- 10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054;
- 11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007;
- 12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048;
- 13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057;
- 14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060;
- 15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062;
- 16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045;
- 17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046;
- 18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047;
- 19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058,
адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ.

6.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки

Ввиду того, что имущественные права и обременения на объект оценки непосредственно связаны с имущественными правами и обременениями на Объект, оценщик считает, что для целей настоящей оценки необходимо рассматривать имущественные права и обременения именно на Объект оценки.

Имущественные права на объект оценки

Таблица 1. Описание имущественных прав

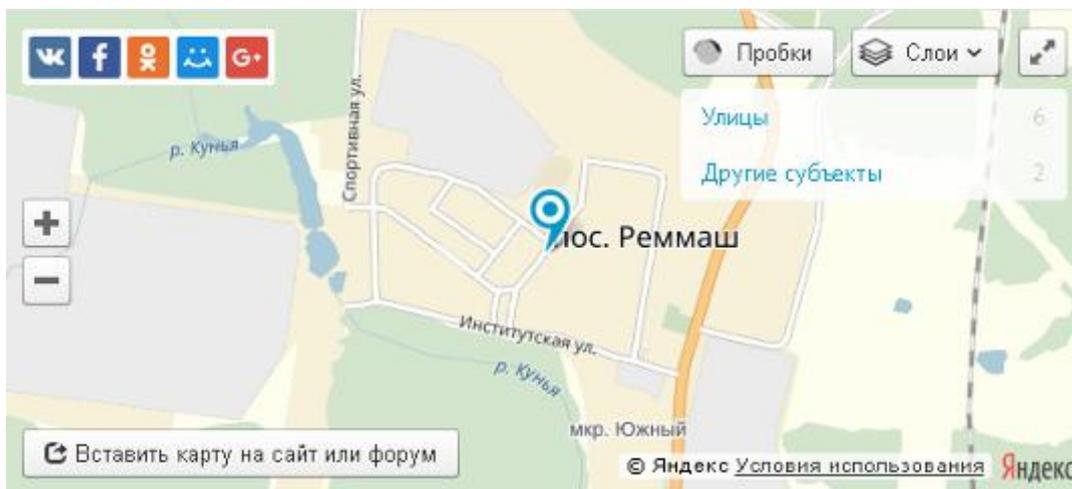
Субъект (субъекты) права	ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн»
Заказчик	ООО «Соковый Трейдер Ниагара Дистрибьюшн», в лице конкурсного управляющего
Права Заказчика	Право собственности
Правоустанавливающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права собственности № НАН 1285135 от 28.11.2006 г.;

	<ul style="list-style-type: none"> - Свидетельство о государственной регистрации права собственности № HAN 1285134 от 28.11.2006 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783742 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783744 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783749 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783747 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783750 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783745 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783737 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783746 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783736 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783756 от 28.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783751 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783757 от 28.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783741 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783748 от 26.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783754 от 28.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783755 от 28.03.2005 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783740 от 26.03.2005 г.
Объект права	<p>Объекты, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053; 2) Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052. <p>Объекты, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052; 4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В, условный номер: 50-50-05/015/2005-051; 5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059; 6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056; 7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041; 8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055; 9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И,

	<p>кадастровый номер: 50:05:18:00809:004;</p> <p>10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульты управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054;</p> <p>11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007;</p> <p>12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048;</p> <p>13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057;</p> <p>14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060;</p> <p>15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В, условный номер: 50-50-05/015/2005-062;</p> <p>16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-045;</p> <p>17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046;</p> <p>18) Линейный объект недвижимости: сети обратного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047;</p> <p>19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5Б1, 5Б2, 5Б3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058.</p>
--	---

6.1.2. Описание местоположения Объектов оценки

Объекты оценки расположены в Сергиево-Посадском районе Московской области, пос. Реммаш.



Расположение объектов оценки на карте Московской области

Сергиево-Посадский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в Московской области России.

Административный центр — город Сергиев Посад.

Площадь района составляет 2027,17 км² (202 717 га). Район граничит с Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами и городским округом Красноармейск Московской области, а также с Тверской, Ярославской и Владимирской областями.

Основные реки — Кунья, Торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

В 1919 году Сергиев посад получил статус города и стал центром Сергиевского уезда. 12 июля 1929 года из части его территории был образован Сергиевский район. В состав района вошли город Сергиев из следующие сельсоветы:

из Ерёминской волости: Григоровский, Ерёминский, Марьинский, Соснинский, Чижевский

из Озерецкой волости: Васильевский, Озерецкий, Ярыгинский

из Рогачёвской

волости: Богородский, Выпуковский, Дивовский, Душищевский, Иудинский, Козицынский, Леоновский, М алыгинский, Мишутинский, Сватковский, Язвицкий, Яковлевский

из Сергиевской

волости: Вихревский, Воздвиженский, Воронцовский, Деулинский, Зубцовский, Наугольновский, Троице-Слободский, Тураковский

из Хотьковской

волости: Ахтырский, Горбуновский, Морозовский, Новинковский, Репиховский, Сабуровский, Тешиловский, Хотьковский

из Шараповской волости: Малинниковский, Сменовский, Торгашинский, Шараповский.

20 января 1930 года город Сергиев был переименован в Загорск, а район — в Загорский район.

20 мая 1930 года из Щёлковского района в Загорский были переданы Булаковский и Новленский с/с.

13 ноября 1931 года был упразднён Троице-Слободский с/с.

10 мая 1935 года упразднён Язвицкий с/с. 27 октября Булаковский и Новленский с/с были возвращены в Щёлковский район.

5 апреля 1936 года были упразднены Малыгинский и Ярыгинский с/с.

26 декабря 1938 года был образован рабочий посёлок Хотьково. Хотьковский с/с при этом упразднён.

17 июля 1939 года были упразднены Богородский, Вихревский, Григорковский, Деулинский, Зубцовский, Новинковский, Сменовский, Чижевский и Яковлевский с/с. Козицынский с/с был переименован в Березняковский, Торгашинский — в Охотинский, Сабуровский — в Алферьевский. 19 сентября посёлок завода № 11 был преобразован в р.п. Краснозаводский.

6 июля 1940 года был образован дачный посёлок Семхоз. 7 октября р.п. Краснозаводский преобразован в город Краснозаводск.

7 марта 1941 года Загорск получил статус города областного подчинения.

5 марта 1943 года из Струнинского района Ивановской области в Загорский район был передан завод «Красный факел» и посёлок Муханово при нём. 22 апреля Муханово получило статус рабочего посёлка.

27 июля 1949 года р.п. Хотьково получил статус города.

22 мая 1952 года был образован д.п. Абрамцево.

14 июня 1954 года были упразднены Алферьевский, Горбуновский, Дивовский, Душищевский, Ерёминский, Иудинский, Леоновский, Малинниковский, Морозовский, Озерецкий, Охотинский, Репиховский, Сватковский, Соснинский, Тешиловский и Шараповский с/с. Образованы Бужаниновский, Каменский и Митинский с/с.

7 декабря 1957 года к Загорскому району были присоединены Богородский, Веригинский, Заболотьевский, Сквородинский, Константиновский, Кузьминский, Новошурмовский, Селковский, Хребтовский и Ченцовский с/с упразднённого Константиновского района.

30 декабря 1959 года были упразднены Ахтырский, Заболотьевский, Новошурмовский и Сельковский с/с. Хребтовский с/с был переименован в Торгашинский.

1 февраля 1963 года Загорский район был упразднён. При этом входившие в него города, дачные и рабочие посёлки были переданы в подчинение городу Загорску, а сельсоветы — в Мытищинский укрупнённый сельский район.

22 января 1965 года Загорский район был восстановлен в прежнем составе.

2 декабря 1976 года были упразднены Воронцовский и Марьинский с/с.

25 октября 1984 года были образованы р.п. Богородское и Скоропусковский. Выпуковский с/с при этом был упразднён.

27 августа 1990 года Каменский с/с был переименован в Марьинский, а Богородский — в Шабурновский.

9 января 1991 года был образован Селковский с/с. 16 сентября город Загорск был переименован в Сергиев Посад, а Загорский район — в Сергиево-Посадский район.

3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа.

28 марта 2000 года был образован город Пересвет.

14 сентября 2004 года д.п. Семхоз был присоединён к Сергиеву Посаду. Одновременно д.п. Абрамцево и р.п. Муханово были преобразованы в сельские населённые пункты.

С 2006 года в Сергиево-Посадском районе 295 населённых пунктов в составе шести городских и шести сельских поселений.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

6.1.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Ввиду того, что объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием Объектов оценки, Оценщик считает, что для целей настоящей оценки необходимо рассматривать физическое состояние и функциональное устаревание именно Объектов оценки.

Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние зданий и сооружений	удовлетворительное
Физический износ	11-38, согласно Техническим паспортам на помещения, здания, сооружения
Техническое состояние нежилых зданий (субъективная оценка)	Состояние помещений – удовлетворительное, часть помещения требует ремонта
Видимые дефекты внутренней отделки	Треснувшая штукатурка, следы протечек, трещины на стенах

Функциональные характеристики Объектов оценки

Все элементы нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения Объектов оценки);
2. физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории (Объектов оценки));
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Московской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки (Объекты оценки входят в состав объекта оценки, как объект права), которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики Объектов оценки, представленные в таблице ниже.

Таблица. Количественные и качественные характеристики элементов Объектов оценки

Конструктивные элементы зданий

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1) <i>Нежилое помещение, общая площадь 12843,50 кв.м;</i> 2) <i>Нежилое помещение, общая площадь 202,50 кв.м</i>		
Год постройки здания	1989	
Физический износ здания	37% на 31.03.2004 г.	
Общая площадь, кв.м	12843,5; 202,5	
Фундамент	монолитный, железобетонный	удовлетворительное
Стены	керамзитобетонные панели	удовлетворительное
Перекрытия	железобетонные плиты	удовлетворительное
Кровля	совмещенная рубероидная	удовлетворительное

Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	удовлетворительное
<u>3) Нежилое здание, общая площадь 21,9 кв.м</u>		
Год постройки здания	1989	
Физический износ здания	20% на 30.05.2005 г.	
Общая площадь, кв.м	21,9	
Строительный объем, куб.м	106	
Фундамент	бетонный	трещины
Стены	дощатые	поражению гнилью, трещины
Кровля	металлическая по дощатому перекрытию	ржавчина
Благоустройство	отсутствует	
<u>4) Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м</u>		
Год постройки здания	1989	
Физический износ здания	22% на 26.03.2004 г.	
Общая площадь, кв.м	58,2	
- водосборный железобетонный бассейн с монолитным днищем и сборными стенами; пространственный каркас сборный железобетонный с обшивкой из асбестоцементных листов; подвесные конструкции, опоры вентиляторов, лестницы, площадки и ограждения		
<u>5) Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м</u>		
Год создания	1989	
Физический износ	Данные отсутствуют	
- дороги лит. 1Д общей протяженностью – 1627,6 м, материал покрытия – ж/б плиты		
- дорога лит. 1Д1 протяженностью – 182,5 м, материал покрытия – асфальт толщиной 5 см по ж/б плитам		
- площадка лит. 1Д2 площадью – 270,6 кв.м, материал покрытия – асфальт толщиной 5 см по ж/б плитам		
- площадки лит. 1Д3 общей площадью – 3808,3 кв.м, материал покрытия – ж/б плиты		
<u>6) Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м</u>		
Год постройки	1989	
Физический износ	15% на 26.03.2004 г.	
Строительный объем, куб.м	136,1	
Железобетонный колодец круглой формы, заглубленный в грунт, с днищем из монолитного железобетона. По вертикали колодец разделен на две части промежуточным перекрытием из сборного железобетона. Сооружение перекрыто сборной железобетонной плитой. Внутренний d – 4 м, наружный d – 4,5 м, глубина заложения лотка подводящего коллектора от 3,0 м до 5,0 м		
<u>7) Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м</u>		
Год постройки здания	1988	
Физический износ здания	29%	
Общая площадь, кв.м	1632,6	
Строительный объем, куб.м	15132	
Фундамент	сборный железобетонный	мелкие трещины в швах между блоками
Стены	панели, кирпичные вставки	выбоины местами в фактурном слое, загрязнение наружной отделки
Перекрытия	железобетонные плиты	трещины в швах между блоками
Кровля	совмещенная рубероидная	вздутие поверхности, трещины, разрывы
Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	наличие течи в местах присоединения приборов, повреждение эмалированного покрытия раковин
<u>8) Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м</u>		
Год постройки здания	1988	
Физический износ здания	17%	

Общая площадь, кв.м	85,2	
Строительный объем, куб.м	643	
Стены	кирпичные	мелкие трещины, местами выветривание швов
Кровля	рулонная	одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле в местах примыкания к вертикальным поверхностям
Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	слабое крепление электропроводки и выключателей; сантехника имеет следы коррозии
<u>9) Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м</u>		
Год постройки здания	1987	
Физический износ здания	38%	
Общая площадь, кв.м	153,8	
Строительный объем, куб.м	710	
Фундамент	бетонный	мелкие трещины в цоколе
Стены	кирпичные	глубокие трещины, отпадение местами штукатурки, разрушение и выпадение кирпича на наружной стороне стены
Перекрытия	железобетонные плиты	трещины и следы протечек плит
Кровля	рулонная	вздутие поверхности, трещины, разрывы
Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	неисправность всех систем
<u>10) Нежилое здание инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м</u>		
Год постройки здания	1988	
Физический износ здания	11-18%	
Общая площадь, кв.м	3239	
Строительный объем, куб.м	15 861	
Фундамент	сборные ж/б блоки	мелкие трещины в цоколе
Стены	панельные, кирпичные	выбоины местами в фактурном слое, выветривание швов
Перекрытия	железобетонные плиты	трещины в швах между плитами
Кровля	совмещенная рубероидная	одиночные мелкие повреждения
Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	повреждение эмалированного покрытия раковин
<u>11) Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м</u>		
Год постройки здания	1989	
Физический износ здания	19%	
Общая площадь, кв.м	822,7	
Строительный объем, куб.м	3453	
Фундамент	сборные ж/б блоки	мелкие трещины в цоколе
Стены	кирпичные	трещины и сколы
Перекрытия	железобетонные плиты	отпадение фактурного слоя местами
Кровля	совмещенная рубероидная	одиночные мелкие повреждения
Благоустройство	электричество, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	ослабление мест присоединения электропроводки, повреждение эмалированного покрытия раковин

<u>12) Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, п.м	788,5
- материал исполнения – чугун, d труб – 200 мм, колодцы – 41 шт.	
<u>13) Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м</u>	
Год постройки	1981
Физический износ	25% на 26.03.2004 г.
- днище из монолитного бетона; стены панельные с монолитными участками в углах; перекрытия из сборных плит	
<u>14) Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, м	166,2
- материал покрытия – ж/б плиты	
<u>15) Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	20% на 26.03.2004 г.
- заглубленная в грунт емкость прямоугольной формы из сборного железобетона, емкость перекрыта сборными железобетонными плитами, объем резервуара – 500 куб.м	
<u>16) Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, п.м	1612,9
- материал исполнения – чугун, d труб – 150, колодцы – 73 шт.	
<u>17) Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, п.м	2131
- материал исполнения – сталь, D труб – 150; 100; 60, колодцы – 22 шт.	
<u>18) Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, п.м	1737,2
- материал исполнения – сталь, D труб – 150; 100; 200, колодцы – 33 шт., 1 тройник	
<u>19) Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м</u>	
Год постройки	1989
Физический износ	данные отсутствуют
Протяженность, п.м	1621,8
- бетонные плиты сплошные	

Выводы:

Положительные характеристики местоположения	Отрицательные характеристики местоположения
1. Удобный подъезд, близость к остановкам общественного транспорта, интенсивный транспортный поток.	1. Удовлетворительная экологическая обстановка
2. Имеется возможность подключения ко всем видам инженерных коммуникаций	

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект текущего использования оцениваемых зданий - здания и сооружения производственно-складского назначения. Объекты временно не используются по назначению. Не законсервированы.

6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Существуют факторы, влияющие на повышение стоимости объекта оценки, а именно:

- месторасположение.
- Площадь объекта.

Вывод: Согласно результатам осмотра и анализа представленных документов, объекты оценки расположены на землях промышленности, имеют удовлетворительную транспортную доступность, предназначены для эксплуатации по назначению. Хорошее расположение оцениваемых объектов капитального строительства (рядом с трассой, в населенном пункте) предполагает хорошую доступность потребителям услуг данных объектов. В связи со сказанным можно сделать вывод, что объекты оценки являются среднеликвидным активом.

6.5. Перечень использованных при проведении оценки объекта данных

№ п/п	Наименование, вид документа
1	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности № HAN 1285135 от 28.11.2006 г.
2	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности № HAN 1285134 от 28.11.2006 г.
3	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783742 от 26.03.2005 г.
4	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783744 от 26.03.2005 г.
5	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783749 от 26.03.2005 г.
6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783747 от 26.03.2005 г.
7	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783750 от 26.03.2005 г.
8	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783745 от 26.03.2005 г.
9	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783737 от 26.03.2005 г.
10	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783746 от 26.03.2005 г.
11	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783736 от 26.03.2005 г.
12	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783756 от 28.03.2005 г.
13	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783751 от 26.03.2005 г.
14	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783757 от 28.03.2005 г.
15	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783741 от 26.03.2005 г.
16	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783748 от 26.03.2005 г.
17	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783754 от 28.03.2005 г.
18	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783755 от 28.03.2005 г.
19	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 50 АЖ № 783740 от 26.03.2005 г.
20	Копия технического описания помещения по состоянию на 02 ноября 2006 г.
21	Копия технического описания помещения по состоянию на 02 ноября 2006 г.

22	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
23	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
24	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
25	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
26	Копия технического паспорта сооружения по состоянию на 13 мая 2005 г.
27	Копия технического паспорта сооружения дорожного хозяйства по состоянию на 29 марта 2006 г.
28	Копия технического паспорта сооружения по состоянию на 13 мая 2005 г.
29	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
30	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
31	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
32	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
33	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
34	Копия технического паспорта нежилого здания по состоянию на 13.05.2005 г.
35	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
36	Копия технического паспорта линейного объекта недвижимости по состоянию на 29 марта 2006 г.
37	Копия технического паспорта сооружения по состоянию на 13 мая 2005 г.

Также для установления количественных и качественных характеристик элементов объектов оценки (Объекта недвижимости, как объекта права) были использованы данные, полученные при визуальном осмотре Объектов оценки:

- фотографии Объектов оценки:



Здание, в котором расположены нежилые помещения площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Здание, в котором расположены нежилые помещения площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



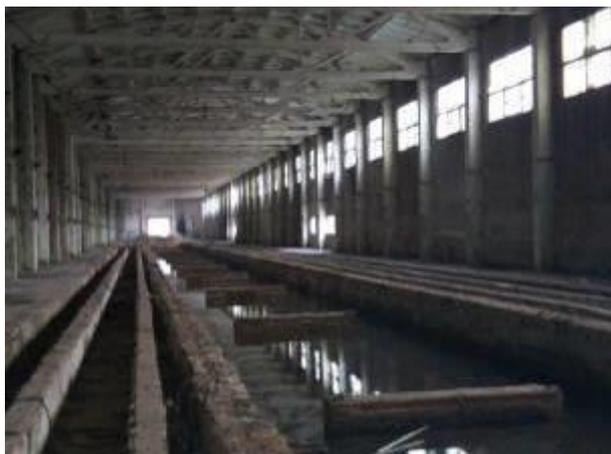
Здание, в котором расположены нежилые помещения площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Внутренний вид нежилых помещений площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Внутренний вид нежилых помещений площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Внутренний вид нежилых помещений площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Внешний вид градирни



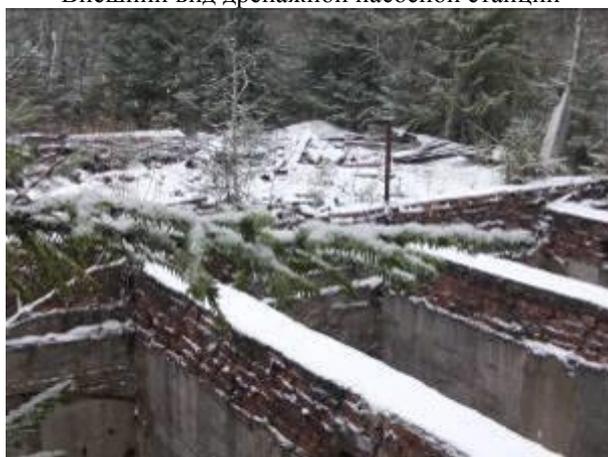
Внешний вид дорог промзоны



Внешний вид дорог промзоны



Внешний вид дренажной насосной станции



Внешний вид дренажной насосной станции



Здание вспомогательного корпуса



Здание канализационно-насосной станции



Инженерно-лабораторный корпус



Внутренний вид нежилых помещений площадью 12 843,5 кв.м и 202,5 кв.м



Казарма



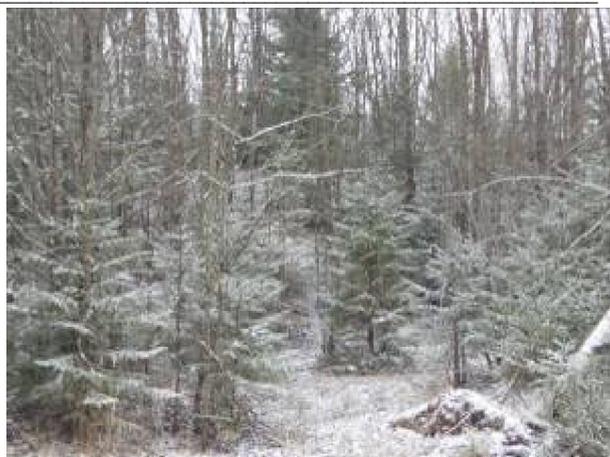
Казарма



Казарма



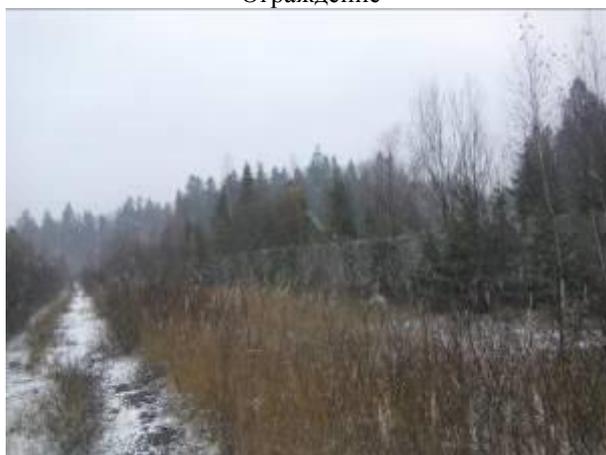
Очистные сооружения



Противопожарный резервуар



Ограждение



Ограждение

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ рынка недвижимости

АНАЛИЗ РЫНКА

Рыночная стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в отчете об оценке представлен анализ всех тех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рассчитываемой стоимости.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2016 ГОДА¹**

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против - 0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке. В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - 0,4%, декабрь -0,2%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь -

0,1%, ноябрь -0,1%, декабрь -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви. Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре –на 1,1%).

Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре. Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году). Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года –12,9%, в среднем за год к предыдущему году –15,5% (в 2014 г.: с начала месяца –2,6%, с начала года –11,4%, в среднем за год к предыдущему году –7,8%).

¹ источник информации: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/?WCM_PI=1&WCM_Page.556a41804309ce5898fbbb1aee474279=12

ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ - МАЙ 2016 ГОДА²

В мае 2016 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,6%. По сравнению с декабрем предыдущего года потребительские цены выросли на 3,7%, с маем 2015 года – на 9,9%.

Среди продуктов питания, не входящих в условный (минимальный) набор¹, в мае 2016 года снизились цены на

апельсины – на 6,9%, помидоры свежие – на 4,8%, манную крупу – на 0,9%, орехи – на 0,9%, куриные окорочка – на 0,8%, деликатесные соленые и копченые продукты из рыбы – на 0,8%.

Выросли цены на столовую свеклу – на 17,8%, лимоны – на 8,8%, гречневую крупу-ядрицу – на 6,3%, виноград – на 4,1%, кетчуп – на 2,9%, оливковое масло – на 2,8%, растворимый натуральный кофе – на 2,2%, разделанную охлажденную и мороженую рыбу лососевых пород – на 2,0%, натуральный кофе в зернах и молотый – на 1,9%, изделия бараночные – на 1,9%, фруктовые соки – на 1,7%, столовое виноградное вино – на 1,7%, живую и охлажденную рыбу – на 1,6%, груши – на 1,6%, йогурт – на 1,5%, фруктово-ягодные консервы для детского питания – на 1,5%, натуральный пчелиный мед – на 1,5%, овсяную и перловую крупу – на 1,4%, сливочное мороженое – на 1,4%, чеснок – на 1,3%, минеральную воду – на 1,3%, соленое филе сельди – на 1,2%, сухое цельное молоко – на 1,2%, хлопья из злаков (сухие завтраки) – на 1,2%, рыбное филе – на 1,1%, пресервы рыбные – на 1,1%, продукты кисломолочные – на 1,0%, пряники – на 1,0%, кексы, рулеты – на 1,0%, отечественную икру лососевых рыб – на 0,9%, натуральные и с добавлением масла рыбные консервы – на 0,9%, изделия кулинарные из птицы – на 0,9%, сгущенное с сахаром молоко – на 0,9%, виноградное крепленое вино – на 0,9%, продукцию предприятий общественного питания быстрого обслуживания (сэндвич типа «Гамбургер») – на 0,9%, молочные сухие смеси для детского питания – на 0,8%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания¹ в среднем по Московской области в конце мая 2016 года составила 3842,06 рубля. По сравнению с апрелем его стоимость увеличилась на 2,8%, с декабрем 2015 года – на 7,3%.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в апреле 2016 года составил 157,5 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,7 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2016 года – 597,8 миллиарда рублей и 103,5 процента.

В организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в апреле 2016 года из наблюдаемых продуктов питания увеличилась реализация свежего картофеля (на 23,5 процента), хлеба и хлебобулочных изделий (на 23,2 процента), консервов из мяса и свежих овощей (на 13 процентов). Из непродовольственных товаров возросла продажа строительных материалов (на 19,8 процентов), холодильников и морозильников (на 18,2 процента), стиральных машин (на 13,1 процента).

За апрель 2016 года в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличились запасы свежего картофеля (на 23,4 процента), свежих овощей (на 19,5 процента), яиц птицы (на 17,4 процента). Из непродовольственных товаров выросли запасы фармацевтических, медицинских и ортопедических товаров (на 6,4 процента), стиральных машин и верхней одежды (на 4,9 и 4,4 процента).

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

Оборот общественного питания в январе-апреле 2016 года составил 25,5 миллиарда рублей, или 95,4 процента к соответствующему периоду 2015 года.

Платные услуги населению

В январе-апреле 2016 года населению области оказано платных услуг на 147,1 миллиарда рублей, что составило 96,7 процента к соответствующему периоду 2015 года.

В январе-апреле 2016 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги (72,4 процента от общего объема).

В структуре бытовых услуг 75,3 процента приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

Платные услуги населению

² источник информации: <http://mpru.mosreg.ru/dokumenty/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

В январе-апреле 2016 года населению области оказано платных услуг на 147,1 миллиарда рублей, что составило 96,7 процента к соответствующему периоду 2015 года.

Таким образом, федеральные и региональные власти фиксируют ухудшение экономической ситуации в стране по сравнению с теми же показателями предыдущего года: снижения доходов в бюджеты всех уровней, повышение уровня инфляции, снижение покупательской способности, замедление промышленного производства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемыми объектами являются здания и сооружения - производственно-складская недвижимость.

Далее представим краткую характеристику объектов указанных сегментов рынка.

СЕГМЕНТЫ РЫНКА ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Определенные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, обычными чертами арендаторов, мотивацией инвестора и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают воздействие различных причин общественного, экономического, муниципального и экологического нрава.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен просит сегментации рынка.

Главные сегменты рынка недвижимости:

Зависимо от объекта (рынок земельных участков, построек и сооружений).

По типу недвижимости (назначению):

Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Зависимо от возможности приносить доход:

Доходная недвижимость.

Условно доходная недвижимость.

Бездоходная недвижимость.

Зависимо от типа операций:

Рынок аренды.

Рынок реализации

Первичный и вторичный рынок:

По степени готовности:

готовые объекты;

объекты, требующие реконструкции либо полного ремонта;

незавершенные объекты.

Зависимо от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно поделить на:

Застроенные земельные участки.

Незастроенные земельные участки, применимые для следующей застройки.

Незастроенные земельные участки, не применимые для следующей застройки.

Зависимо от степени представленности объектов:

Уникальные объекты.

Редчайшие объекты.

Обширно распространенные объекты.

Зависимо от экономической активности регионов:

Активные рынки недвижимости.

Пассивные рынки недвижимости.

Таким образом, оцениваемые объекты принадлежат к следующим сегментам рынка недвижимости:

- Объекты капитального строительства: к объектам нежилой недвижимости, назначение – производственно-складская в сфере оказания услуг населения.

Рынок производственно-складской недвижимости³

В современных условиях, когда цены на недвижимость в Москве считаются одними из самых высоких в мире, настоящим спасением для многих стала недвижимость Подмоскovie. Особенной популярностью пользуется сравнительно небольшой городок Сергиев Посад, благодаря прекрасной транспортной доступности и небольшому расстоянию до Москвы, которое составляет немногим больше пятидесяти километров. К тому же и недвижимость в Сергиевом Посаде ничуть не хуже, чем московская. Его жителям не составляет большого труда добраться до столицы, ведь помимо автомобильной дороги есть железнодорожное соединение. Город является одной из основных станций на соответствующей линии, имеет вполне комфортабельное помещение вокзала, из которого жители могут добраться до Москвы в любое удобное для них время.

Именно поэтому Сергиев Посад на сегодня является очень популярным местом для проживания, тем более что его рынок недвижимости достаточно хорошо развит. Особого внимания заслуживает коммерческая недвижимость Сергиев Посад, которая выступает вполне достойной альтернативой офисным, торговым и производственным помещениям столицы. Ее цены на порядок ниже московских, а малая протяженность городка позволяет сотрудникам и клиентам без труда находить нужную им компанию. Большинство объектов коммерческой недвижимости Сергиева Посада сосредоточено в центральной части города, по которому проходит основная транспортная магистраль. Необходимо отметить, что очень широко представлена жилая недвижимость в Сергиевом Посаде. Особенно это касается вторичного рынка, на котором преобладают здания еще советской постройки. Несмотря на их несколько устаревшую планировку, квартиры пользуются большой востребованностью, поскольку расположены в экологически чистом и относительно спокойном месте, а их стоимость существенно ниже столичного жилья. Состояние вторичной недвижимости и цены Сергиев Посад являются одними из определяющих факторов роста спроса.

Кроме того, в городе активно ведется жилищное строительство. Современные новостройки полностью соответствуют всем требованиям комфорта, в том числе имеют улучшенную планировку. Также параллельно с жильем строится необходимая инфраструктура, в частности, игровые и спортивные площадки, детские сады и школы, магазины и т. п. Таким образом, недвижимость и цены Сергиев Посад являются приятным сюрпризом для его потенциальных жителей. Первая по своему качеству и комфорту, а вторая – по своей доступности.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в октябре 2016 г. составил 582 объекта общей площадью 587 тыс.кв.м, за месяц он увеличился на 12% по количеству и на 3% по общей площади.

Средняя ставка в сентябре снизилась на 1%, и составила 99\$/кв.м/год.



³ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-october-2016>

Таблица. Характеристика типичных предложений продажи производственно-складской недвижимости в Сергеево-Посадском районе на IV квартал 2016 года – I квартал 2017 года

Местоположение участка	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник информации
Московская область, г. Сергиев Посад	281	1 750 000	6 219	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	1 400	22 500 000	16 071	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	600	14 600 000	24 333	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	7 942	277 970 000	35 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	11 000	440 000 000	40 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	3 710	40 656 000	10 959	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	120	3 000 000	25 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	2 000	22 000 000	11 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	800	9 000 000	11 250	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	1 615	31 150 000	19 288	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	1 800	18 900 000	10 500	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Московская область, г. Сергиев Посад	10 800	270 000 000	25 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam
Диапазон цен, руб./кв.м		10 959-40 000		
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.		19 552		

7.2. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как свободного,

участка земли с улучшениями.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса). Данный пункт особо характерен для нашего случая, когда оцениваемый объект содержит значительное количество сверхулучшений, от которых в процессе проведения анализа и оценки необходимо полностью абстрагироваться.
2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
6. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Оцениваемое имущество находится на участке земли, предоставленном под размещение данной недвижимости. В настоящее время участок используется по назначению. Рассматривать земельный участок как свободный не имеет смысла из-за его местонахождения, технического состояния и типа недвижимости, расположенного на нем. Вероятность разрешения под снос оценщиком не рассматривалась.

Анализ участка с имеющейся застройкой:

Рассматриваемые земельные участки заняты зданиями, находящимися в хорошем техническом состоянии, одно из которых на момент оценки эксплуатируется. Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с имеющимися улучшениями.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективного использования недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды альтернативного использования:

- жилое,
- офисное,
- торговое,
- производственное.

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Жилое назначение

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Производственное назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Текущее использование объекта.
- 2) Расположение рядом с автомобильной трассой.
- 3) Организованы парковочные места.

Офисное назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Текущее использование объекта;
- 2) Есть необходимость перестройки части помещений здания под использование их по офисному назначению;
- 3). Отсутствие всех необходимых внутренних коммуникационных офисных систем.

Торговое назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве торговых помещений:

- 1) Текущее использование объекта;
- 2) Есть необходимости перестройки помещений под использование их по торговому назначению.
- 3). Отсутствие всех необходимых внутренних коммуникационных торговых систем.

4). Месторасположение объекта оценки.

Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное назначение	Офисное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	1	0	0
Рыночный спрос	1	0	0
Правовая обоснованность	1	0	0
Физическая возможность	1	0	0
Финансовая оправданность	1	0	0
Максимальная эффективность	1	0	0
Итого:	6	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, технических характеристик, физического состояния объекта и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является текущее использование в качестве зданий и сооружений производственно-складского назначения для оказания услуг населению.

8. Описание процесса оценки объекта оценки

Согласно заданию на оценку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для заключения договора аренды.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Согласно ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

8.1. Определение понятия рыночной стоимости

Согласно ФСО № 2 «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяются наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8.2. Этапы проведения оценки

Согласно ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке. Включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

8.3. Общие понятия процесса оценки

Согласно ФСО № 1:

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

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

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

8.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительно и доходного подходов

ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости 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. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Базой для расчета арендной платы в рамках затратного подхода являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта, что обусловлено собственно направленностью того или иного подхода. В частности, доходный подход к оценке недвижимости основан на выводе о том, что сегодняшняя рыночная стоимость объекта определяется суммой тех доходов или выгод, которые получит его владелец в будущем. Сравнительный подход используется при оценке рыночной стоимости объекта на основании данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами. Затратный подход позволяет определить стоимость воспроизводства объекта, и в этом случае издержки на создание объекта будут отражать его стоимость.

Выводы:

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован один подход – затратный (для оценки стоимости нежилой недвижимости), сравнительный (метод сравнения продаж) - для оценки земельного участка.

8.5. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Последовательность оценки с помощью затратного подхода.

Затратный метод основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный метод показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Для определения стоимости воспроизводства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- ✓ метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- ✓ метод поэлементного расчета;
- ✓ метод сравнительной единицы;
- ✓ метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, в результате получается стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здание разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Далее Оценщиком собираются данные затрат по каждому составному элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывается общая стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство здания Заказчиком предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, Оценщик в условиях сложившейся ситуации считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

2. Расчет восстановительной стоимости нового здания.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение. Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения. Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

Маловероятно, что в реальной действительности кто-то будет воспроизводить здание, построенное в отдаленном прошлом, со всеми его функциональными недостатками. Приоритет будет отдан современным стандартам, материалам, дизайну. В этом случае речь может идти о стоимости замещения. Мы отдаем предпочтение определению полной восстановительной стоимости и используем при этом метод сравнительной единицы. Этот метод предусматривает определение стоимости строительства «типового» Объекта на базовый период времени, после чего определяется стоимость строительства на требуемую дату. Затем делаются поправки, исходя из особенностей оцениваемого Объекта.

3. Определение величины физического и морального износа объекта недвижимости.

4. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения реальной стоимости объекта.

5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

Полная восстановительная стоимость Объекта оценивается нами как

$$C_{\text{восст.}} = C_{69\text{м}^3} \times V \times K_1 \times K_2 \times K_3,$$

где

$C_{69\text{м}^3}$ – ст-ть строительно-монтажных работ «типового» Объекта для базового периода 1969 г.;

V – объем оцениваемого объекта, м³;

K_1 – коэффициент перехода цен с 1969 г. в цены 1984 г. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек» $k=1,18$. Оценщик полагает, что наиболее подходящим разделом Постановления Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. для оцениваемого объекта будет раздел «Бытовое обслуживание населения»;

K_2 – территориальный коэффициент для Московской области. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек» $k=1,0$;

K_3 – коэффициент перехода цен с 1984 на 1991г. Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г. для жилищного строительства $k=1,57$. В данном случае Оценщик полагает, что наиболее подходящим разделом Письма Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г. для оцениваемого административного здания будет раздел «Бытовое обслуживание населения»;

K_4 – территориальный коэффициент для Московской области. Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г. $k=1,0$;

K_5 – Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2010 года к 1991 г. (без НДС) для Московской области – 75,74 (Приложение 1 к письму Минрегиона России N 1289-СК/08 от 20.01.2010). Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2010 года к ТЕР-2001 (без НДС) – для Московской области – 6,63. Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением

федеральных и территориальных единичных расценок на IV квартал 2016 года к ТЕР-2001 (без НДС) – для Московской области – 7,62 (<http://www.ocenchik.ru/docsc/2740-index-smr-ter-fer-4kv2016-minstroy.html>). Таким образом коэффициент перехода цен с 1991 года на дату оценки равен: $75,74 \times 7,62 : 6,63 = 87,05$.

Объекты оценки: нежилые помещения на первом и втором этаже и в подвале – представляют собой помещения в двухэтажном здании. В технической документации отсутствуют данные об объемно-планировочных характеристиках объектов (помещений). Налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенных помещений; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода в расчете этих помещений.

Расчетная часть.

Расчет стоимости строительства куб.м бункера для осадков (лит. 7Б)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 3 УПВС. Том 2. Отдел I. Бункеры и полубункеры деревянные. (Москва-1973). Табл. 266.	102,00
	Итого:	102,00

Расчет стоимости строительства градирни (Литера: 1В)

№	Наименование	Стоим. объекта, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел IV. Градирни. (Москва-1973). Табл. 156а.	44 000,00
	Итого:	44 000,00

Расчет стоимости строительства 1 м дорог (Литера: 1Д)

№	Наименование	Стоим. м, руб.
1	Сборник № 2 УПВС. Отдел VI. Дворовые покрытия, дорожки, площадки, тротуары. (Москва-1973). Табл. 305г.	19,00
	Итого:	19,00

Расчет стоимости строительства 1 м дорог (Литера: 1Д1)

№	Наименование	Стоим. м, руб.
1	Сборник № 2 УПВС. Отдел VI. Дворовые покрытия, дорожки, площадки, тротуары. (Москва-1973). Табл. 305б.	5,90
	Итого:	5,90

Расчет стоимости строительства 1 кв.м площадки (Литера: 1Д2)

№	Наименование	Стоим. кв.м, руб.
1	Сборник № 1 УПВС. Отдел V. Раздел 2. Дороги. (Москва-1973).	
	Таблица 100а (Подстилающий слой)	1,71
	Таблица 101а (Основание дорожных одежд)	1,44
	Таблица 102ж (Дорожное покрытие)	2,05
	Итого:	5,20

Расчет стоимости строительства 1 кв.м площадки (Литера: 1Д2)

№	Наименование	Стоим. кв.м, руб.
1	Сборник № 1 УПВС. Отдел V. Раздел 2. Дороги. (Москва-1973).	
	Таблица 100а (Подстилающий слой)	1,71
	Таблица 101а (Основание дорожных одежд)	1,44
	Таблица 102и (Дорожное покрытие)	7,80
	Итого:	10,95

Расчет стоимости строительства куб.м дренажной насосной станции (лит. 2В)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 12 УПВС. Отдел IV. Раздел 2. Насосные станции. (Москва-1973). Табл. 80г.	37,8
	Итого:	37,8

Расчет стоимости строительства куб.м вспомогательного корпуса (лит. К)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 18 УПВС. Отдел I. Механические мастерские. (Москва-1973). Табл. 2д.	9,7
	Итого:	9,7

Расчет стоимости строительства куб.м здания канализационно-насосной станции (лит. 6Б)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел III. Насосные станции. (Москва-1973). Табл. 122	25,0
	Итого:	25,0

Расчет стоимости строительства куб.м здания проходной (лит. И)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 23 УПВС. Отдел II. Контрольно-пропускные пункты. (Москва-1973).	23,4

	Табл. 31б	
	Итого:	23,4

Расчет стоимости строительства куб.м инженерно-лабораторного корпуса (лит. 5Б, 5Б1)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
	Коэффициент на переход из I группы капитальности в III группу капитальности	0,83
1	Сборник № 6 УПВС. Раздел I. Лабораторные корпуса. (Москва-1973). Табл. 12	22,3
	Итого:	19,18

Расчет стоимости строительства куб.м здания казармы (лит. Р)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
1	Сборник № 21 УПВС. Отдел I. Раздел 14. Казармы. (Москва-1973). Табл. 196-2/1	24,7
	Итого:	24,7

Расчет стоимости строительства 1 п.м фекальной канализации (Литера: 9Л)

№	Наименование	Стоим. п.м, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел I. Сети канализации и коллекторы из чугунных труб. (Москва-1973).	
	Трубы d200 (Таблица 44д)	7,8
	Дополнительные затраты при укладке сетей (Таблица 57а)	4,1
	Итого:	11,9
	Колодцы (Таблица 59в)	365,0

Расчет стоимости строительства очистного сооружения (Литера: 4В)

№	Наименование	Стоим. объекта, руб.
1	Сборник № 3 УПВС. Часть 1, Раздел 3 Очистные канализационные сооружения. (Москва-1973). Табл. 106а.	21 400,00
	Итого:	21 400,00

Расчет стоимости строительства 1 м пешеходных дорожек (Литера: 2Д)

№	Наименование	Стоим. м, руб.
1	Сборник № 2 УПВС. Отдел VI. Дворовые покрытия, дорожки, площадки, тротуары. (Москва-1973). Табл. 305г.	19,0
	Итого:	19,0

Расчет стоимости строительства противопожарного резервуара (лит. 3В)

№	Наименование	Стоим. куб.м, руб.
	Коэффициент на разницу в объеме емкости резервуара	0,83
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел II. Резервуары прямоугольные. (Москва-1973). Табл. 102г	38,3
	Итого:	31,92

Расчет стоимости строительства 1 п.м сетей дождевой канализации (Литера: 9Л)

№	Наименование	Стоим. п.м, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел I. Сети канализации и коллекторы из чугунных труб. (Москва-1973).	
	Трубы d150 (Таблица 44г)	5,4
	Дополнительные затраты при укладке сетей (Таблица 57а)	4,1
	Итого:	9,5
	Колодцы (Таблица 59в)	251,0

Расчет стоимости строительства 1 п.м сети водопровода (Литера: 7Л)

№	Наименование	Стоим. п.м, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел I. Сети из стальных труб при глубине заложения до 2 м. (Москва-1973). Таблица 25	
	Трубы d150 (таблица 25д)	11,6
	Трубы d100 (Таблица 25в)	7,6
	Трубы d65 (Таблица 25б)	5,81*
	Колодцы (Таблица 59а)	204,0

*Стоимость указана с учетом коэффициента на разницу в диаметре труб

Расчет стоимости строительства 1 п.м сети оборотного водоснабжения (Литера: 8Л, 8Л1)

№	Наименование	Стоим. п.м, руб.
1	Сборник № 27 УПВС. Раздел I. Сети из стальных труб при глубине заложения до 2 м. (Москва-1973). Таблица 25	
	Трубы d100 (таблица 25в)	7,60
	Трубы d150 (Таблица 25д)	11,60
	Трубы d200 (Таблица 25е)	16,00
	Колодцы d100 (Таблица 59а)	163,20*
	Колодцы d150 (Таблица 59б)	251,00

*Стоимость указана с учетом коэффициента на разницу в диаметре труб

Расчет стоимости строительства 1 кв.м ограждения (Литера: 5В, 5В1, 5В2, 5В3)

№	Наименование	Стоим. м, руб.
1	Сборник № 6 УПВС. Отдел VI. Ограждения железобетонные сплошные и решетчатые. (Москва-1973). Табл. 79а	8,6
	Итого:	8,6

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки:

№	Наименование	Объем, куб.м., площадь, кв.м	Стоимость 1 куб.м., 1 кв.м., руб.	Сметная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Кэф-т удорожания	Восстановительная стоимость, руб.
1	Бункер для осадков (лит. 7Б)	106	102,00	10 812,00	161,2688	1 743 638
2	Градирия (лит. 1В)	1	44000,00	44 000,00	161,2688	7 095 827
3	Дороги промзоны:					12 112 763
4	Лит. 1Д	1 627,6	19,00	30 924,40	161,2688	4 987 141
5	Лит. 1Д1	182,5	5,90	1 076,75	161,2688	173 646
6	Ли. 1Д2	270,6	5,20	1 407,12	161,2688	226 925
7	Лит. 1Д3	3 808,3	10,95	41 700,89	161,2688	6 725 052

8	Дренажная насосная станция (лит. 2В)	136	37,80	5 144,58	161,2688	829 660
9	Вспомогательный корпус (лит. К)	15 132	9,70	146 780,40	161,2688	23 671 099
10	Канализационно-насосная станция (лит. 6Б)	643	25,00	16 075,00	161,2688	2 592 396
11	Здание проходной (лит. И)	710	23,40	16 614,00	161,2688	2 679 320
12	Инженерно-лабораторный корпус (лит. 5Б, 5Б1)	15 861	19,18	304 182,26	161,2688	49 055 108
13	Здание казармы (лит. Р)	3 453	24,70	85 289,10	161,2688	13 754 471
14	Фекальная канализация (лит. 9Л):					3 926 597
15	трубы	788,5	11,90	9 383,15	161,2688	1 513 209
16	колодцы	41	365,00	14 965,00	161,2688	2 413 388
17	Очистные сооружения (лит. 4В)	1	21400,00	21 400,00	161,2688	3 451 152
18	Пешеходные дорожки (лит. 2Д)	166,2	19,00	3 157,80	161,2688	509 255
19	Противопожарный резервуар (лит. 3В)	500	31,92	15 958,33	161,2688	2 573 581
20	Сети дождевой канализации (лит. 6Л):					5 425 977
21	трубы	1 612,9	9,50	15 322,55	161,2688	2 471 049
22	колодцы	73	251,00	18 323,00	161,2688	2 954 928
23	Сети водопровода (лит. 7Л):					4 570 379
24	трубы d 150	1 956,5	11,60	22 695,40	161,2688	3 660 060
25	трубы d 100	80,0	7,60	608,00	161,2688	98 051
26	трубы d 65	94,5	5,81	548,73	161,2688	88 493
27	колодцы	22	204,00	4 488,00	161,2688	723 774
28	Сети оборотного водоснабжения (лит. 8Л, 8Л1):					4 009 265
29	трубы d 100	862,6	7,60	6 555,76	161,2688	1 057 240
30	трубы d 150	743,0	11,60	8 618,80	161,2688	1 389 944
31	трубы d 200	131,6	16,00	2 105,60	161,2688	339 568
32	колодцы d 100	8	163,20	1 305,60	161,2688	210 553
33	колодцы d 150	25	251,00	6 275,00	161,2688	1 011 962
34	Ограждение (лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3)	1 621,8	8,60	13 947,48	161,2688	2 249 293

Определение прибыли предпринимателя.

ПП - прибыль предпринимателя. Не применялась. Так как прибыль предпринимателя применяется к вновь построенным объектам и к торгово-офисным объектам.

Определение величины накопленного износа.

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

Определение физического износа.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. При осмотре объекта для определения физического износа всегда составляется ведомость дефектов. Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустранимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения

Устранимый физический износ. Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как «стоимость ремонта - затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

Неустранимый физический износ. Как отмечалось выше, неустранимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. На практике элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее. Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента. Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего объекта.

Определение функционального износа.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. ***По отношению к оцениваемому объекту недвижимости данный вид износа не выявлен.***

Устранимый функциональный износ. Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый. Аналогично исправимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения. Для целей анализа мы определяем стоимость устранимый функциональный износ как «затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта». Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс

стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ. Стоимость неустраняемый функциональный износ определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных Объектов, определенная выше.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменятся и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.»

Внешнее (экономическое) устаревание.

Обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменятся и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. По отношению к оцениваемому объекту недвижимости данный вид износа не выявлен.

Определение физического износа.

Определение физического износа Объекта в данном случае целесообразно проводить в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий», (Госгражданстрой, Москва, 1990). Суть данных правил заключается в том, что физический износ Объекта определяется как сумма средневзвешенного износа его элементов. При этом выявленные в результате визуального и инструментального обследования признаки физического износа отдельных конструкций, элементов, систем или их участков сравниваются со значениями, приведенными в методических таблицах. После этого определяется средневзвешенное значение физического износа, с учетом долей восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i$$

где:

Φ_z – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Таким образом, физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, а также здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями приведенными в таблицах «Правил оценки физического износа жилых зданий», (Госгражданстрой, Москва, 1990).

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_k}$$

где:

Φ_k – физический износ конструкции, элемента и системы, %;

Φ_i – физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по таблицам «Правил оценки...», %;

P_i – размеры (площадь или длина) поврежденного участка, м² или м.;

P_k – размеры всей конструкции, м² или м.;

n - число поврежденных участков.

Учитывая результаты технического обследования здания и его техническое состояние воспользуемся для расчета физического износа практическим руководством «Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)» выпущенным в 1988 году и утвержденным Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%, для здания в целом - до 1% (см. стр.5 п.1.5 ВСН 53-86).

Расчет физического износа бункера для осадков (Литера: 7Б)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Фундамент	22	100	22,00	30	6,60
2	Стены, перегородки	42	100	42,00	30	12,60
3	Перекрытия	3	100	3,00	30	0,90
4	Кровля	7	100	7,00	40	2,80
5	Полы	3	100	3,00	40	1,20
6	Проемы	3	100	3,00	40	1,20
7	Внутренние сантехнические, электротехнические устройства	5	100	5,00	0	0,00
8	Прочие работы	15	100	15,00	50	7,50
		100		100,00		32,80

Расчет физического износа градирни (Литера: 1В)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Земляные работы	2	100	2,00	40	0,80
2	Бассейн водосборный железобетонный	14	100	14,00	40	5,60
3	Каракас железобетонный	29	100	29,00	40	11,60
4	Стальные конструкции	6	100	6,00	40	2,40
5	Деревянные конструкции плеченных оросителей	32	100	32,00	50	16,00
6	Деревянные водоуловительные решетки и закрывающие щиты	5	100	5,00	50	2,50
7	Обшивка	7	100	7,00	50	3,50
8	Кровля	1	100	1,00	50	0,50
9	Разные работы	4	100	4,00	50	2,00
		100		100,00		44,90

Расчет физического износа дренажной насосной станции (Литера: 2В)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Земляные работы	8	100	8,00	30	2,40
2	Фундаменты	16	100	16,00	20	3,20
3	Стены	44	100	44,00	20	8,80
4	Железобетонные конструкции	16	100	16,00	30	4,80
5	Электроснабжение и слаботочные устройства	8	100	8,00	30	2,40
6	Прочие	8	100	8,00	30	2,40
		100		100,00		24,00

Расчет физического износа вспомогательного корпуса (Литера: К)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Фундамент	7	100	7,00	30	2,10
2	Стены и перегородки	28	100	28,00	40	11,20
3	Перекрытия и покрытия	14	100	14,00	30	4,20
4	Кровля	6	100	6,00	40	2,40
5	Полы	15	100	15,00	40	6,00
6	Проемы	9	100	9,00	40	3,60
7	Отделочные работы	3	100	3,00	40	1,20
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	100	12,00	40	4,80
9	Прочие работы	6	100	6,00	40	2,40
		100		100,00		37,90

Расчет физического износа здания канализационно-насосной станции (Литера: 6Б)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Земляные работы	5	100	5,00	30	1,50
2	Основание фундамента и	16	100	16,00	30	4,80
3	Железобетонные конструкции	28	100	28,00	20	5,60
4	Стены	27	100	27,00	30	8,10
5	Проемы	5	100	5,00	30	1,50
6	Кровля	6	100	6,00	30	1,80
7	Полы	1	100	1,00	30	0,30
8	Металлоконструкции лестниц и ограждения	6	100	6,00	30	1,80
9	Отделочные работы	1	100	1,00	30	0,30
10	Сантехнические работы и электроосвещение	3	100	3,00	30	0,90

11	Разные работы	2	100	2,00	30	0,60
		100		100,00		27,20

Расчет физического износа здания проходной (лит. И)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Фундаменты	10	100	10,00	50	5,00
2	Каркас, стены и перегородки	16	100	16,00	50	8,00
3	Покрытие и перекрытия	13	100	13,00	40	5,20
4	Кровля	9	100	9,00	50	4,50
5	Полы	6	100	6,00	50	3,00
6	Проемы	25	100	25,00	50	12,50
7	Отделочные работы	2	100	2,00	50	1,00
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	10	100	10,00	50	5,00
9	Прочие работы	9	100	9,00	50	4,50
		100		100,00		48,70

Расчет физического износа инженерно-лабораторного корпуса (лит. 5Б, 5Б1)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Фундаменты	5	100	5,00	50	2,50
2	Стены	15	100	15,00	50	7,50
3	Перегородки	8	100	8,00	60	4,80
4	Перекрытия	16	100	16,00	60	9,60
5	Крыша	7	100	7,00	60	4,20
6	Полы	8	100	8,00	60	4,80
7	Лестницы и входы	7	100	7,00	60	4,20
8	Окна и двери	10	100	10,00	60	6,00
9	Отделка	4	100	4,00	60	2,40
10	Внутренние санитарно-технические устройства	12	100	12,00	60	7,20
11	Электротехнические устройства	6	100	6,00	60	3,60
12	Прочие устройства и конструкции	2	100	2,00	60	1,20
		100		100,00		58,00

Расчет физического износа здания казармы (лит. Р)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ контр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Фундамент	6	100	6,00	20	1,20
2	Стены	23	100	23,00	30	6,90
3	Перегородки	3	100	3,00	30	0,90
4	Перекрытия	21	100	21,00	20	4,20

5	Кровля	5	100	5,00	40	2,00
6	Полы	9	100	9,00	30	2,70
7	Проемы	10	100	10,00	30	3,00
8	Отделочные работы	5	100	5,00	30	1,50
9	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	7	100	7,00	30	2,10
10	Котельная	4	100	4,00	30	1,20
11	Прочие работы	7	100	7,00	30	2,10
		100		100,00		27,80

Расчет физического износа очистного сооружения (Литера: 4В)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Земляные работы	1	100	1,00	30	0,30
2	Каменные конструкции	21	100	21,00	30	6,30
3	Бетонные и железобетонные конструкции	14	100	14,00	30	4,20
4	Биофильтр двухсекционный	15	100	15,00	40	6,00
5	Двухярусный отстойник	0	100	0,00	0	0,00
6	Проемы	3	100	3,00	40	1,20
7	Полы	1	100	1,00	40	0,40
8	Кровля	4	100	4,00	50	2,00
9	Отделочные работы	1	100	1,00	40	0,40
10	Разные работы	3	100	3,00	30	0,90
11	Санитарно-технические работы	5	100	5,00	30	1,50
12	Трубопроводы	3	100	3,00	30	0,90
13	Электроосвещение	4	100	4,00	30	1,20
14	Загрузка фильтров	7	100	7,00	30	2,10
15	Вторичный вертикальный отстойник	0	100	0,00	0	0,00
16	Иловые площадки	0	100	0,00	0	0,00
17	Септик	18	100	18,00	30	5,40
		100		100,00		32,80

Расчет физического износа противопожарного резервуара (лит. 3В)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Земляные работы	14	100	14,00	30	4,20
2	Основание бетонное	4	100	4,00	30	1,20
3	Железобетонные конструкции	75	100	75,00	30	22,50
4	Отделочные работы	4	100	4,00	30	1,20
5	Разные работы	3	100	3,00	30	0,90
		100		100,00		30,00

Расчет физического износа дорог, дорожек, сетей

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
1	Дороги промзоны (1Д, 1Д1, 1Д2, 1Д3)	100	100	100,00	50	50,00
2	Фекальная канализация (лит.9Л)	100	100	100,00	50	50,00
3	Пешеходные дорожки (лит. 2Д)	100	100	100,00	50	50,00
4	Сети дождевой канализации (лит. 6Л)	100	100	100,00	50	50,00
5	Сети обратного водоснабжения (лит. 8Л, 8Л1)	100	100	100,00	50	50,00
6	Сети водопровода (лит. 7Л)	100	100	100,00	50	50,00
7	Ограждение (лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3)	100	100	100,00	50	50,00

Следовательно, рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет:

№	Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Физический износ, рублей	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., округленно
1	Бункер для осадков (лит. 7Б)	1 743 638	32,80%	571 913	1 171 725	1 171 700
2	Градирия (лит. 1В)	7 095 827	44,90%	3 186 026	3 909 801	3 909 800
3	Дороги промзоны	12 112 763	50,00%	6 056 382	6 056 381	6 056 400
4	Дренажная насосная станция (лит. 2В)	829 660	24,00%	199 118	630 542	630 500
5	Вспомогательный корпус (лит. К)	23 671 099	37,90%	8 971 347	14 699 752	14 699 800
6	Канализационно-насосная станция (лит. 6Б)	2 592 396	27,20%	705 132	1 887 264	1 887 300
7	Здание проходной (лит. И)	2 679 320	48,70%	1 304 829	1 374 491	1 374 500
8	Инженерно-лабораторный корпус (лит. 5Б, 5Б1)	49 055 108	58,00%	28 451 962	20 603 146	20 603 10
9	Здание казармы (лит. Р)	13 754 471	27,80%	3 823 743	9 930 728	9 930 700
10	Фекальная канализация (лит. 9Л)	3 926 597	50,00%	1 963 298	1 963 299	1 963 300
11	Очистные сооружения (лит. 4В)	3 451 152	32,80%	1 131 978	2 319 174	2 319 200
12	Пешеходные дорожки (лит. 2Д)	509 255	50,00%	254 627	254 628	254 600
13	Противопожарный резервуар (лит. 3В)	2 573 581	30,00%	772 074	1 801 507	1 801 500

14	Сети дождевой канализации (лит. 6Л)	5 425 977	50,00%	2 712 989	2 712 988	2 713 000
15	Сети водопровода (лит. 7Л)	4 570 379	50,00%	2 285 189	2 285 190	2 285 200
16	Сети оборотного водоснабжения (лит. 8Л, 8Л1)	4 009 265	50,00%	2 004 632	2 004 633	2 004 600
17	Ограждение (лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3)	2 249 293	50,00%	1 124 647	1 124 646	1 124 600

8.7. Доходный подход.

Последовательность оценки с помощью доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки. Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД). ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

где:

$A_{\text{ст}}$ - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь от незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_{\text{п}} \times n_{\text{с}}}{n_{\text{а}}}$$

где:

$K_{\text{нд}}$ - коэффициент недоиспользования;

$K_{\text{п}}$ - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$n_{\text{с}}$ - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_{\text{а}}$ - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей ($K_{\text{з}}$), который определяется следующим образом:

$$K_{\text{з}} = 1 - K_{\text{нд}}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ($K_{\text{н}}$), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по

данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_c$$

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков

дохода. Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

- метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

- метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В виду того, что отсутствует достоверная информация, о доходах, получаемых от эксплуатации объектов исследования, а также о затратах на ремонт/реконструкцию по оцениваемым объектам, Оценщик вынужден отказаться от применения методов доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта исследования. Использование приблизительной информации привело бы к значительным погрешностям в расчетах

8.8. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- ✓ выбор и описание объектов-аналогов;
- ✓ выбор единицы сравнения;
- ✓ выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы). Функциональное сходство определяется исходя из анализа как условий продажи, рыночная информация о которых доступна оценщику (далее – Условия продажи аналогов), так и на характеристиках Объекта оценки и объектов, предлагаемых на продажу на Условиях продажи аналогов.

Конструктивное сходство определяется из анализа конструктивных характеристик Объекта оценки и объектов, предлагаемых на продажу на Условиях продажи аналогов.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (назначение площадей, месторасположение и т.д.) Объекта оценки и объектов, предлагаемых на продажу на Условиях продажи аналогов.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже производственно-складских помещений г. Димитровграда, района «Соцгород».

В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения продажи производственно-складских помещений того же функционального назначения, что и функциональное назначение объекта оценки, т.е. производственно-складские помещения (далее – Аналогов).

В данном отчете Оценщик решил использовать метод сравнения продаж, т.к. при развитом рынке аналогичных продаж целесообразнее использовать метод прямого сравнения (т.е. метод сравнения продаж)

Область применения метода: оценка производственно-складских помещений.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с производственно-складскими помещениями, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с производственно-складскими помещениями допускается использование цен предложения (спроса).

В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, которые по своим параметрам схожи с объектом оценки, предложенные для продажи на дату оценки. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в нижеследующей таблице.

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м		920	446	820	1600
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб., с НДС		10 000 000,00	3 990 000,00	9 000 000,00	20 000 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв. м, с НДС		10 870	8 946	10 976	12 500
Удельная цена предложения, руб./кв. м, без НДС		9 211	7 582	9 301	10 593
Функциональное назначение	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Торгашино	Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Богородское	Московская область, Сергиево-Посадский район	Московская область, Сергиево-Посадский район,
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Наличие инженерных коммуникаций	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Тип и состояние внутренней отделки	удовлетворительное состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_sergievpasads_d_torgashino_2268480050/	https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_sergievo-posadskiy_municipalnyy_rayon_poselok_bogorodskoe_d_65_2272770927/	https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_moskovskoe_shosse_3b_2270952610/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/14403244/
Дата предложения		январь 2017 г.	сентябрь 2016 г.	сентябрь 2016 г.	январь 2017 г.

Объекты аналоги для помещений общей площадью 12 843,5 кв.м

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м		5500	1626,6	7810,4	5160
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб., с НДС		22 000 000,00	6 391 800,00	48 709 499,00	33 000 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв. м, с НДС		4 000	3 930	6 236	6 395
Удельная цена предложения, руб./кв. м, без НДС		3 390	3 330	5 285	5 420
Функциональное назначение	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения	площади производственно-складского назначения
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	Московская область, Сергиево-Посадский район, Московское шоссе	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Наличие инженерных коммуникаций	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Тип и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
Источник информации		https://move.ru/objects/sergievo-posadskiy_rayon_sergiev_posad_moskovskoe_sh_d_3_2264853776/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/16863650418/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/19466104618/	http://realty.ob.vdvsp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_proizvodstvo_11430212
Дата предложения		январь 2017 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	январь 2017 г.

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является «цена предложения по продаже 1 кв. м общей площади» нежилого помещения (офиса, площади свободного назначения) (информация о «Ценах предложений» доступна в достаточном для целей оценки объеме, однако необходимо внесение дополнительной корректировки на «факт сделки», учитывающей снижение цены в процессе переговоров, предваряющих заключение договора купли / продажи).

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является «цена предложения по продаже 1 кв. м общей площади».

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – «цена предложения по продаже 1 кв. м общей площади» объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения, не учтенные при выборе объектов-аналогов:

- Передаваемые права;
- Факт сделки;
- Местоположение;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Этаж расположения;
- Тип и состояние внутренней отделки;
- Выход на 1-ю линию домов.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию;

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ;

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно;

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии;

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Расчет корректировок.

1. Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и Аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Факт сделки. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина скидки на торг определена на среднем уровне для цен производственно-складских объектов в размере 13,0% (Расчет корректировки проводился

на основании Справочника Оценщика недвижимости "Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты." Авторы: Лейфер Л.А, Шегурова Д.А, Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2013, стр. 54). Величина корректировки для всех объектов-аналогов составляет 0,87. Объект оценки общей площадью 12 483,5 кв.м – неактивный рынок (большая площадь, требует проведения капитальных ремонтных работ) – корректировка на торг – 20%.

3. Местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной области (Московская область), поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Наличие инженерных коммуникаций. Наличие коммуникаций у объектов идентично, корректировка не вводилась.

5. Этаж расположения. Для объекта оценки площадью 202,5 кв.м вводилась корректировка на этажность, потому что он расположен в подвале. Расчет корректировки проводился на основании Справочника Оценщика недвижимости "Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты." Авторы: Лейфер Л.А, Шегурова Д.А, Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2013, стр. 129). Величина корректировки для всех объектов-аналогов составляет 0,81.

6. Тип и состояние внутренней отделки. Объект оценки имеет несопоставимое с объектами-аналогами состояние внутренней отделки. Объекты-аналоги находятся в хорошем рабочем состоянии, отделка помещений из более современных материалов, в хорошем состоянии. Для них вводится корректировка в размере 0,81 (на основании Справочника Оценщика недвижимости "Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты." Авторы: Лейфер Л.А, Шегурова Д.А, Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014, стр.189). Для объекта оценки общей площадью 12 843,5 кв.м вводилась корректировка в размере 0,56.

7. Корректировка на масштаб. Корректировка на площадь вводилась для объектов аналогов площадью 12 843,5 кв.м и 3 239 кв.м.

Корректировка учитывает снижение стоимости за один квадратный метр земельного участка с увеличением его площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (инвестор готов платить за объект меньшей площади выше). Для расчета корректировки необходимо рассчитать коэффициент площади Кпл по следующей формуле:

$$K_{\text{пл}} = \left(\left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^F - 1 \right) \times 100$$

$$K_{\text{пл}} = \left(\left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^F - 1 \right) \times 100$$

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 кв.м при изменении общей площади земельного участка на 1%. Коэффициент торможения цены земельных участков в зависимости от площади рассчитан ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8 (495) 737-53-53 на основании анализа статистических данных по Поволжскому региону (Самарская, Саратовская, Ульяновская области и др.) и составил - 3,516%.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	12 843,5	5500	1626,6	7810,4	5160
Кпл, %		-3,03	-7,54	-1,76	-3,26
Корректировка на величину объекта		0,97	0,92	0,98	0,97
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	3 239	920	446	820	1600
Кпл, %		-4,52	-7,22	-4,95	-2,51
Корректировка на величину объекта		0,95	0,93	0,95	0,97

8, Корректировка на наличие производственной инфраструктуры вводилась для объекта оценки общей площадью 12 843,5 кв.м, т.к. здание заброшено, не законсервировано. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2016 г., среднее значение отношения удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене объекта с ГПМ составляет 0,89.

Допущение: Осмотр Аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о характеристиках Аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки общей площадью 12 843,5 кв.м

№ п/п	Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения единицы сравнения, руб. / кв.м. (без НДС)	3 390	3 330	5 285	5 420
2	Корректировки (поправки) на:				
3	Факт сделки	0,8	0,8	0,8	0,8
4	Местоположение	1	1	1	1
5	Наличие инженерных коммуникаций	1	1	1	1
6	Инфраструктура объекта	0,73	0,73	0,73	0,73
7	Этаж расположения	1	1	1	1
8	Тип и состояние внутренней отделки	0,56	0,56	0,56	0,56
9	Общая площадь	0,97	0,92	0,98	0,97
10	Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. / кв.м.	1 075,35	1 001,96	1 693,89	1 719,31
11	Средняя величина рыночной стоимости 1 кв.м, руб.	1 372,63			
12	Площадь Объекта оценки, кв. м	12 843,50			
13	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода площадью 12 843,5 кв.м, руб. без НДС	17 629 347,62			
14	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода площадью 12 843,5 кв.м, руб. без НДС, округленно	17 629 400			

Расчет рыночной стоимости объектов оценки общей площадью 3 239 кв.м

№ п/п	Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения единицы сравнения, руб. / кв.м. (без НДС)	9 211	7 582	9 301	10 593
2	Корректировки (поправки) на:				

3	Факт сделки	0,8	0,8	0,8	0,8
4	Местоположение	1	1	1	1
5	Наличие инженерных коммуникаций	1	1	1	1
6	Инфраструктура объекта	1	1	1	1
7	Этаж расположения	1	1	1	1
8	Тип и состояние внутренней отделки	0,85	0,85	0,85	0,85
9	Общая площадь	0,95	0,93	0,95	0,97
10	Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. / кв.м.	5 950,63	4 794,55	6 008,68	6 987,29
11	Средняя величина рыночной стоимости 1 кв.м, руб.	5 935,29			
12	Площадь Объекта оценки, кв. м	3239,00			
13	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – инженерно-лабораторный корпус, руб. без НДС	19 224 393,15			
14	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – инженерно-лабораторный корпус, руб. без НДС, округленно	19 224 400			

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения единицы сравнения, руб. / кв.м. (без НДС)	9 211	7 582	9 301	10 593
2	Корректировки (поправки) на:				
3	Факт сделки	0,87	0,87	0,87	0,87
4	Местоположение	1	1	1	1
5	Наличие инженерных коммуникаций	1	1	1	1
6	Инфраструктура объекта	1	1	1	1
7	Этаж расположения	1	1	1	1
8	Тип и состояние внутренней отделки	0,85	0,85	0,85	0,85
9	Общая площадь	1	1	1	1
10	Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. / кв.м.	6 811,90	5 606,53	6 878,36	7 833,69
11	Средняя величина рыночной стоимости 1 кв.м, руб.	6 782,62 ⁴			

⁴ Таким образом, стоимость квадратного метра производственно-складской площади не попадает в рыночный диапазон стоимости на подобные объекты, определенный по результатам анализа рынка - диапазон: 10 959-40 000 рублей. Это объясняется тем, что оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии, временно не используются и отсутствие должной консервации на хранение сказывается на состоянии объектов не лучшим образом. Представленные объекты на рынке продаж находятся в хорошем рабочем состоянии.

12	Площадь Объекта оценки, кв. м	202,5
13	Стоимость 1 кв.м, руб./кв. м	5 493,92 ⁵
14	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода площадью 202,5 кв.м, руб. без НДС	1 112 519,13
15	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода площадью 202,5 кв.м, руб. без НДС, округленно	1 112 500
16	Площадь Объекта оценки, кв. м	1 632,60
17	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – здание вспомогательного корпуса, руб. без НДС	11 073 304,30
18	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – здание вспомогательного корпуса, руб. без НДС, округленно	11 073 300
19	Площадь Объекта оценки, кв. м	153,8
20	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – здание проходной, руб. без НДС	1 043 166,85
21	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – здание проходной, руб. без НДС, округленно	1 043 200
22	Площадь Объекта оценки, кв. м	822,70
23	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – казарма, руб. без НДС	5 580 060,91
24	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода – казарма, руб. без НДС, округленно	5 580 100

Оценка сравнительным подходом сооружений:

Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

⁵ Расчет стоимости 1 кв.м площади с корректировкой на расположение в подвале: $6\,782,62 \times 0,81 = 5\,493,92$ рубля.

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Очевидно, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов. Иными словами, Оценщик должен иметь обширную, постоянно обновляемую базу данных по многим видам недвижимости. Любое отличие условий продажи сравнительного объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение сравнительного подхода в оценке данного Объекта представляется затруднительным, поскольку этот подход предполагает использование информации о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке, когда цены продажи аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. Точность расчетов в значительной мере зависит от количества и качества этой информации при условии, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по своим функциям и параметрам. Применение данного подхода затруднено именно по причине отсутствия информации о сделках по купле-продаже аналогичных объектов.

Следовательно, в данном случае применение сравнительного подхода не представляется возможным из-за отсутствия информационной базы.

9. Согласование результатов

При оценке Объекта недвижимости нами были применены по одному подходу к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом.

Этот подход включает в себя расчет восстановительной стоимости Объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Оценщик принимает величину весового коэффициента для данного подхода равной 0,5; 1,0.

Оценка сравнительным подходом.

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Оценщик принимает величину весового коэффициента для данного подхода равной 0,5; 1,0.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее окончательное заключение:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная ст-сть (затратный подход), руб.	Рыночная ст-сть (доходный подход), руб.	Рыночная ст-сть (сравнительный подход), руб.	Согласованная рыночная ст-сть, руб.
1	Нежилое помещение: 1 этаж, пом. 1 (ком. 1-80), 2 этаж, пом. 1 (ком. 1-39), общая площадь 12843,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-053, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	не применялся	не применялся	17 629 400	---
Весовые коэффициенты по подходам				1,0	---
Промежуточный результат по подходу				17 629 400	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					17 629 400
2	Нежилое помещение: подвал, пом. 1 (ком. 1-22), общая площадь 202,50 кв.м, условный номер: 50-50-05/104/2006-052, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, ул. Институтская, д. 24, стр. 32	не применялся	не применялся	1 112 500	---
Весовые коэффициенты по подходам				1,0	---
Промежуточный результат по подходу				1 112 500	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 112 500
3	Нежилое здание: бункер для осадков, общая площадь 21,9 кв.м, инв. № 100040, лит. 7Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-052, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 171 700	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 171 700			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 171 700
4	Сооружение: градирня, общая площадь 58,20 кв.м, инв. № 100040, лит. 1В,	3 909 800	не применялся	не применялся	---

	условный номер: 50-50-05/015/2005-051, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ				
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		3 909 800			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					3 909 800
5	Сооружение дорожного хозяйства «Дороги промзоны»: лит. 1Д, 1Д1 – дороги протяженностью 1810,1 м; лит. 1Д2, 1Д3 – площадка площадью 4078,9 кв.м, инв. № 100040, условный номер: 50-50-05/015/2005-059, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	6 056 400	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		6 056 400			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					6 056 400
6	Сооружение: дренажная насосная станция, объем 136,1 куб.м, инв. № 100040, лит. 2В, условный номер: 50-50-05/015/2005-056, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	630 500	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		630 500			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					630 500
7	Здание вспомогательного корпуса, общая площадь 1632,60 кв.м, инв. № 100040, лит. К, условный номер: 50-50-05/015/2005-041, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	14 699 800	не применялся	11 073 300	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		7 349 900		5 536 650	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					12 886 550
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					12 886 600
8	Здание канализационно-насосной станции, общая площадь 85,2 кв.м, инв. № 100040, лит. 6Б, условный номер: 50-50-05/015/2005-055, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 887 300	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 887 300			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 877 300
9	Здание проходной, общая площадь 153,8 кв.м, инв. № 100040, лит. И, кадастровый номер: 50:05:18:00809:004, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 374 500	не применялся	1 043 200	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---

Промежуточный результат по подходу		687 250		521 600	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 208 850
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					1 208 900
10	Нежилое здание – инженерно-лабораторный корпус; здание пульта управления, общая площадь 3239 кв.м, инв. № 100040, лит. 5Б, 5Б1, условный номер: 50-50-05/015/2005-054, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	20 603 100	не применялся	19 224 400	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		10 301 550		9 612 200	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					19 913 750
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%), округленно:					19 913 800
11	Нежилое здание: казарма, общая площадь 822,70 кв.м, инв. № 100040, лит. Р, кадастровый номер: 50:05:18:00809:007, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	9 930 700	не применялся	5 580 100	---
Весовые коэффициенты по подходам		0,5		0,5	---
Промежуточный результат по подходу		4 965 350		2 790 050	---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					7 755 400
12	Линейный объект недвижимости; наружная хозяйственная фекальная канализация, протяженность 788,5 п.м, инв. № 100040, лит. 9Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-048, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 963 300	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		1 963 300			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 963 300
13	Сооружение: очистные сооружения п/зоны, застроенная площадь 235,50 кв.м, инв. № 100040, лит. 4В, условный номер: 50-50-05/015/2005-057, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 319 200	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		2 319 200			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 319 200
14	Сооружение дорожного хозяйства: пешеходные дорожки протяженностью 166,2 м, инв. № 100040, лит. 2Д, условный номер: 50-50-05/015/2005-060, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	254 600	не применялся	не применялся	---
Весовые коэффициенты по подходам		1,0			---
Промежуточный результат по подходу		254 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					254 600
15	Сооружение: противопожарный резервуар, объем 500 куб.м, инв. № 100040, лит. 3В,	1 801 500	не применялся	не применялся	---

	условный номер: 50-50-05/015/2005-062, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ				
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	1 801 500			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 801 500
16	Линейный объект недвижимости: сети дождевой канализации, протяженность 1612,9 п.м, инв. № 100040, лит. 6Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-04560, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 713 000	не применялся	не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	2 713 000			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 713 000
17	Линейный объект недвижимости: сети водопровода промзоны, протяженность 2131 п.м, инв. № 100040, лит. 7Л, условный номер: 50-50-05/015/2005-046, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 285 200	не применялся	не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	2 285 200			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 285 200
18	Линейный объект недвижимости: сети оборотного водоснабжения, протяженность 1737,2 п.м, инв. № 100040, лит. 8Л, 8Л1, условный номер: 50-50-05/015/2005-047, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	2 004 600	не применялся	не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	2 004 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					2 004 600
19	Сооружение: ограждение СТ-10, протяженность 1621,8 п.м, инв. № 100040, лит. 5В, 5В1, 5В2, 5В3, условный номер: 50-50-05/015/2005-058, адрес объектов: Московская область, Сергиево-Посадский район, пос. Реммаш, территория ФГУП НИИХСМ	1 124 600	не применялся	не применялся	---
	Весовые коэффициенты по подходам	1,0			---
	Промежуточный результат по подходу	1 124 600			---
Итого в результате согласования (без учета НДС-18%):					1 124 600

Оценщик I категории



/Павлова Л.А./

Список использованной литературы:

Нормативные и правовые акты:

1. Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
2. Международные стандарты оценки (IVSC) МСО-2007. – Международный Комитет по стандартам оценки.
3. Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ.
4. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7);
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2;
9. Правила оценочной деятельности НП «СМАОС». Утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОС» от 15 августа 2008 года, протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями).

Справочная и методическая литература:

1. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И., СПб., 1997г.;
2. «Оценка недвижимости», под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва: издательство «Финансы и статистика», 2002г.;
3. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Москва: издательство: «Дело», 1998г.;
4. «Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие», под общей редакцией В.П. Антонова и П.Ф. Лойко, Москва: Институт оценки природных ресурсов, 1999г.;
5. «Оценка бизнеса» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. Москва: «Финансы и статистика», 2006г.;
6. Специализированные Интернет-сайты.

ПРИЛОЖЕНИЯ: (являются неотъемлемой частью отчета):

Продается пп. Сергиевопассадс д Торгашино

03 января в 10:36 11 (+1 за сегодня)



10 000 000 Р

руб. дол. евро

Добавить в избранное

Находится: Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад

Адрес: Московская область, Сергиев Посад

Шоссе: Ярославское

ПП - Производственное помещение

Телефон для связи: **8495508-08-06**



Контактная информация

8495508-08-06

Статус: Частное лицо

Наталья

Детали объявления

Добавил(а): Наталья

Объявление от: частного лица

Тип сделки: Продам

Раздел: Коммерческая недвижимость

Объект: ПП

Описание

Продается инвестобъект, 2 кирпичных строения 700 и 220 м.кв, также имеются еще 2 сооружения, стоящие на участке площадью 116 соток, все здания и земля в собственности, на участке расположена своя электростанция мощностью 400 кВт, так же в собственности! Центральное водоснабжение и канализация, рядом асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд, ранее использовалось как бизнес по производству межкомнатных дверей, асфальт под автосервис, склад(рынок) стройматериалов, деревообрабатывающее производство

Информация

Продается ПП Московская область, цена 10000000руб..

https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_sergievopassads_d_torgashino_2268480050/

Продается пп. Сергиево-Посадский муниципальный район, поселок Богородское, д 65

02 сентября в 12:07 9 (+2 за сегодня)

обновлено 01.09



3 990 000 Р

руб. дол. евро

Добавить в избранное

Находится: Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад

Адрес: Московская область, Сергиев Посад

ПП - Производственное помещение

Телефон для связи: **8925851-15-94**

Контактная информация

8925851-15-94

Статус: Частное лицо

Максим

Детали объявления

Добавил(а) _____ Мансин
 Объявление от _____ частного лица
 Тип сделки _____ Продам
 Раздел _____ [Коммерческая недвижимость](#)
 Объект _____ ПП

Описание

Нежилое отдельно стоящее здание под размещение производства, склада, торговых площадей на въезде в пос. Богородское Сергиево-Посадского района размер земельного участка 1 500 кв. м. (возможность увеличения до 3 3 000 кв.м.)площадь 446 кв.м.высота потолков - 6 метровэлектричество до 100 кВтгаз по границе участка.

Информация

Продается ПП Московская область, цена 3980000руб..

https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_sergievo-posadskiy_municipalnyy_rayon_poselok_bogorodskoe_d_65_2272770927/

[недвижимость в Москве | Москва](#) →

Продается пп. Московское шоссе, 36

🕒 20 сентября в 15:26 👁 12 (+1 за сегодня)

📍 **9 000 000 Р**
 руб дол евро

★
 Добавить в избранное



Находится _____ [Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад](#)

Адрес _____ Московское шоссе, 36
 Шоссе _____ Ярославское

ПП - Производственное помещение

Телефон для связи: **8905517-18-03**



Контактная информация

8905517-18-03
 Сергей

Статус: **Частное лицо**

Детали объявления

Добавил(а) _____ Сергей
 Объявление от _____ частного лица
 Тип сделки _____ Продам
 Раздел _____ [Коммерческая недвижимость](#)
 Объект _____ ПП

Описание

Продажа в г. Сергиев Посад, Московское шоссе, 36(бывшая база Хлебпродукт)Производственное помещения 620 метров (40 х 20)прилегающая территория 18 соток собственности физического лица с 2005 цена от 9 000 000 (с понижением в зависимости от площади земельного участка)

Информация

Продается ПП Московская область, цена 9000000руб..

https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_moskovskoe_shosse_3b_2270952610/

Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Московское ш., д. 3

Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Московское ш., д. 3

Детали объявления

Добавил(а) _____ Напиекин Федор Владимирович
 Объявление от _____ Частный риэлтор
 Тип сделки _____ Продам
 Раздел _____ [Коммерческая недвижимость](#)
 Объект _____ Склад

возможен торг

Описание

Продаю склад в Сергиевом Посаде. Общая площадь 1858 кв.м., расположен на охраняемой территории размером 55 сот. Строение одноэтажное, построено из кирпича, имеет круглогодичный подъезд.

Информация

Продается Склад площадью 5500 кв.м в 80 мин от метро Московская область, цена 22000000руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

https://move.ru/objects/sergievo-posadskiy_rayon_serгиеv_posad_moskovskoe_sh_d_3_2264853776/

Продажа производственного помещения, 1626.6 м²

Московская область, Павловский Посад, Корневская ул., 1

Фото Карта Панорама



Цена 6 391 800 Р 3 930 Р/м²

Агентство Российский аукционный дом
Реносов Владимир Владимирович

+7 910 461-19-37

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

[Пожаловаться](#)

Цена	6 391 800 Р	Газ	магистральный
Цена за м²	3 930 Р/м²	ТВ	нет
Общая площадь	1 627 м²	Интернет	есть
		Телефон	без телефона
		Электримерство	нет

Объект недвижимости 1- атакное здание производственного назначения, общей площадью 1 626, 60 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1, назначение по БТИ: мини-мукомольный комплекс, инвентарный номер 62-4978, литер А, условный номер: 50: 17: 00: 01048: 001.

<http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/16863650418/>

Продажа производственного помещения, 7810.4 м²

Московская область, Юлино, Керамический проезд, 5а, стр. 3

Фото Карта Панорама



Цена 48 709 499 Р 6 236 Р/м²

Частное лицо

Артем

+7 903 778-08-76

+7 968 771-34-72

Сообщите, что нашли это объявление на портале ProZem.ru

Пожаловаться

Цена	48 709 499 Р	Балкон/лоджия	нет
Цена за м²	6 236 Р/м²	Интернет	есть
Общая площадь	7 810 м²	Телефон	отдельный

Предлагается в собственность под производство (отопливается) 7810.4 кв. м. Болоколамское шоссе, 75 км от МКАД, производственный цех, 1995 год постройки, 1 этаж/1. Потолки 12 м. Материал стен: панельный
Здание охраняется. Интернет, телефон. Есть парковка. [#725300#]

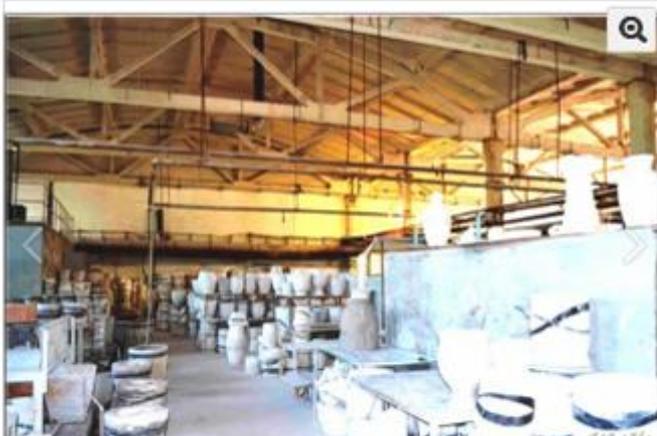
<http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/19466104618/>

Продаю здание под производство в Сергиево-Посадском районе

33 000 000 Р

Следить за изменением цены

10 12.01.2017



Олег

+7 (916) 544-32-88

89165443288@mail.ru

Написать сообщение

В избранное

Пожаловаться

Печать

В черный список

Регион	Московская область / Сергиево-Посадский район
Объект	здание
Назначение объекта	производственная недвижимость
Населённый пункт	г. Скопин
Улица	Высоковольтная
Номер дома	7а
Этаж	1
Этажность	1
Площадь	5160 кв. м
Дополнительно	интернет, канализация, отдельный вход, отопление, парковка, санузел, телефонная точка

Дополнительная информация ... продаю здание в хорошем состоянии Рязанская область, г. Скопин, общей площадью-5160 кв.м, назначение - промышленное; высота потолочных перекрытий от 6,0 до 10,0 м. Объект расположен на производственной площадке и снабжен промышленными коммуникациями: 2 фидера электропитания, 2 электроподстанции, потребляемая мощность 1400 кВт, возможно увеличение мощностей до 5 МВт, собственная скважина водоснабжения и городской водопровод, подключена к системе городской канализации. Подведен газопровод среднего и низкого давления. Хорошие подъездные пути. Под здание готовы выделить земельный участок, необходимый для Вашего производства.

http://realty.ob.vdvsp.ru/kommercheskaja/prodau_zdanie_pod_proizvodstvo_11430212

 помещение под производство
Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Московское ш.
[Показать на карте](#)

20 000 000 руб.
 12 500 руб. за м², продажа

 Следить за изменением цены

+7 926 626-28-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	1 600 м ²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	10 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 600 м ²

Срочно продается помещение свободного назначения 1600 кв.м. под любой вид деятельности(склад,производство) в г.Сергиев Посад на Московском шоссе.
Автономное отопление(соларка),центральная вода и канализация,свет 15 кВт с возможным увеличением,телефон,интернет.
Охраняемая территория.
У здания 3 отдельных входа. Офисы занимают около 340 кв.м.
Большая парковка, удобный подъезд с возможностью выделения отдельной дороги.
Хороший ремонт в офисах, везде пластиковые окна.
Цена за кв.м. 16000руб.

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/14403244/>

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Дубликат



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1007
№ согласно реестру

Павлова Люзия Абдулловна

паспорт 7304 038828, выдан Ленинским РУВД
г. Ульяновска 11.11.2003 г., код подразделения 732-001,
зарегистрирован: г. Ульяновск, ул. Северный Венец, д. 12, кв. 17

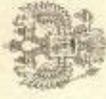
является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 942014

Настоящий диплом выдан

Андрею Абдулову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *15 октября 2017* по *05 июля 2017* г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Федеральном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ульяновский государственный университет по программам «Судебная статистика» «Предпринимательство (бизнес)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *03 июля 2017* г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Абдулова* (фамилия, имя, отчество)

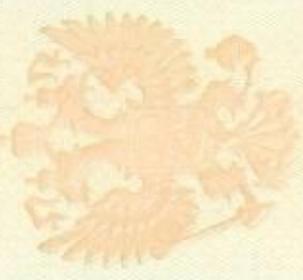
Андрею Абдулову на ведение профессиональной деятельности в сфере *судебной статистики, предпринимательство (бизнес)*



Город *Ульяновск* год *2017* *13 июля*

Шифр документа: 1396

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *795*

Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-552-062640/16

«03» октября 2016 г.

Ульяновская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Павлова Люзия Абдуловна
Паспортные данные: 73 12, 925819, Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, 08.10.2012г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «14» октября 2016 года по «13» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 2 805 (Две тысячи восемьсот пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 13.10.2016г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Павлова Люзия Абдуловна

От Страхователя:


СТРАХОВЩИК:
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

 (Пинили Максим Александрович, директор филиала СПАО
 "Ингосстрах" в Ульяновской области (р.п. Карсун), на основании
 доверенности №5128756-600/16 от 23.08.2016г.)
 ФИО, должность, основание полномочий
