

консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс: (495) 510-89-20, 514-57-38, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

25 сентября 2015 г.



ОТЧЕТ № НД-1504237/1

об оценке рыночной стоимости Комплекса имущества ЗАО «Сергиево – Посадский Хладокомбинат», расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев – Посад, Московское шоссе, д. 9

ТОМ I

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»

Заказчик:

ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 23.04.2015

Дата составления отчета: 25.09.2015

Москва 2015

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 г.

13 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес-общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2013 год занимает 17 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценочных услуг по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 9 место (ТОП 50) по итогам 2013-2014 г. в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт экономических стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++(%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой «Золотой Медалью», подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).
- Компания «Инвест Проект» вошла в список крупнейших компаний, работающих на рынке оценочных услуг 2010 г. по версии журнала «Коммерсантъ Деньги».

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитована при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при ипотечном банке Delta Credit
- Партнер Российского общества оценщиков (РОО)
- Аккредитована при Российском обществе оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставления услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитована при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитована НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитована НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Коммерческие банки: «Сбербанк России (ОАО), «Россельхозбанк» (ОАО), «Промсвязьбанк» (ОАО), ВТБ 24 (ПАО), АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ЗАО), «Уралсиб» (ОАО), «МДМ-Банк» (ОАО), АКБ «Связь Банк» (ОАО), КБ «Возрождение» (ОАО), КБ «ДельтаКредит» (ЗАО), КБ «Глобэкс» (ЗАО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ЗАО), «Инвестиционный торговый банк» (ЗАО), «Росбанк» (ОАО), и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором на проведение оценки № НД-1504237/1 от 23.04.2015 между ООО «Инвест Проект» (далее – Исполнитель) и ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» (далее Заказчик), Исполнитель определил рыночную стоимость объектов недвижимого, движимого имущества, дебиторской задолженности и финансовых вложений в соответствии с Заданием на оценку.

Оценка объекта проведена по состоянию на 23 апреля 2015 г. Результаты оценки представлены в соответствующих томах Отчета № НД-1504237/1 об оценке рыночной стоимости Комплекса имущества ЗАО «Сергиево – Посадский Хладокомбинат», расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев – Посад, Московское шоссе, д. 9.

В понимании ООО «Инвест Проект» настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки:

1. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № НД-1504237/1 от 25 сентября 2015 г. *Том I об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»*, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО «Инвест Проект» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23 апреля 2015 г. составляет округленно без учета НДС:

241 906 229

(Двести сорок один миллион девятьсот шесть тысяч двести двадцать девять) руб.

2. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № НД-1504237/1 от 25 сентября 2015 г. *Том II об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»*, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО «Инвест Проект» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23 апреля 2015 г. составляет округленно без учета НДС:

8 941 872

(Восемь миллионов девятьсот сорок одна тысяча восемьсот семьдесят два) руб.

3. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № НД-1504237/1 от 25 сентября 2015 г. *Том III об оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности ЗАО «Сергиево – Посадский Хладокомбинат»*, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО «Инвест Проект» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23 апреля 2015 г. составляет округленно без учета НДС:

160 637

(Сто шестьдесят тысяч шестьсот тридцать семь) руб.

4. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № НД-1504017 от 25 сентября 2015 г. *Том IV об оценке рыночной стоимости объектов финансовых вложений, принадлежащих ЗАО «Сергиево – Посадский Хладокомбинат» - пакета обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющих 0,35 % уставного капитала ОАО «Росмясомолторг», и 0,006 % уставного капитала ПАО Банк «Возрождение»*, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО «Инвест-Проект» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23 апреля 2015 г. составляет округленно без учета НДС:

636 766 (Шестьсот тридцать шесть тысяч семьсот шестьдесят семь) руб.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)",

Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший настоящий отчет, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»**



А.Н. Гурьев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	14
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
8. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
9.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	17
9.2. Правовое и строительно-техническое описание объектов оценки	18
9.3. Фотографии оцениваемого объекта	30
9.4. Анализ местоположения оцениваемого объекта	38
9.5. Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта.....	41
9.6. Информация о текущем использовании оцениваемого объекта	41
9.7. Анализ достаточности и достоверности информации	41
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	42
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	42
10.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	51
10.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	55
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	57
10.5. Оценка ликвидности	58
11. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	60
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	61
12.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободных	62
12.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	63
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	65
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	69
15. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (СПРАВОЧНО)	120
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	124
17. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	160
18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	164
19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СПРАВОЧНО).....	167
20. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	170
21. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	171
21.1. Нормативные документы	171
21.2. Методическая литература	171
22. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	172
23. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	178
24. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.....	193

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№ п/п	Наименование Объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Здания			
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 418 603,22	929 830,22
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	21 436 714,59	13 692 373,59
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	142 961,00	35 909,00
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	108 967,00	8 977,00
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	80 179,00	17 964,00
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	1 132 670,66	777 490,66
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	259 595,00	0,00
Сооружения			
1	Водопров. и канализац. сеть внутриплощадная	101 656,00	7 857,00
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	51 568,00	12 438,00
3	Наружные электросети 448 м.	9 320,00	0,00
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	270 977,00	0,00
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	198 119,00	108 850,00
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	2 960 169,49	2 365 019,49
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт. покрытием)	967 427,97	446 856,97
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.	166 640,00	0,00
9	Промплощадка 2	4 892 133,62	3 488 315,62
Прочее имущество			
1	Лифт грузовой 3.2 тн	54 510,00	0,00
2	Лифт грузовой 3.2 тн	54 510,00	0,00
3	Лифт грузовой 3.2 тн	39 194,00	0,00
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	106 505,53	94 989,53
5	Приточно-вытяжная вентиляц. система	342 179,78	0,00
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	13 996,64	0,00
7	Пожарная сигнализация	549 559,06	168 019,06
8	Система видеонаблюдения	316 808,11	0,11
9	Система вентиляции	269 534,67	148 790,67
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ. АБК)	903 389,84	175 634,84
11	Забор	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	111 890,00	0,00
13	Блочно-модульная котельная 840КВт	21 186,44	0,00
Земельный участок			
1	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	638 600,63	638 600,63
Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Сергиево-Посадский хладокомбинат» ОГРН 1025005322880, дата присвоения 03 сентября 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 141304, Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское ш., д. 9		
Вид права	Право собственности на здания, сооружения и земельный участок		
Оцениваемые права	Право собственности		
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Сергиево-Посадский хладокомбинат» ОГРН 1025005322880, дата присвоения 03 сентября 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 141304, Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское ш., д. 9		
Местонахождение объекта оценки	141304, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское ш., д. 9		
Дата оценки	23 апреля 2015 г.		
Дата составления Отчета	25 сентября 2015 г.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Основание для проведения оценки	Договор № НД-1504237/1 на проведение оценки от 23 апреля 2015 г.		
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 Доллар США = 53,6555 руб. 1 Евро = 57,7226 руб.		

Рыночная стоимость, полученная при использовании различных подходов:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода, %	Согласованная рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	252 083 272	0,2	Не применялся	0,0	207 252 593	0,8	216 218 729
Земельный участок	25 687 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	25 687 500
Итого							241 906 229

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта

№ Поз.	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Комплекс недвижимости, расположенный по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	241 906 229

Распределение рыночной стоимости оцениваемого объекта пообъектно:¹

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Здания		
Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	30 197 141
Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	15 226,00	152 747 105
Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	1 841 163
Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	24,70	1 679 756
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80	4 793 406
Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	1 976 294
Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	
Сооружения		
Водопров. и канализационная сеть внутриплощадная		391 318
Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.		576 185
Наружные электросети 448 м.		278 708
Теплосеть, 161,7 п.м.		2 648 197
Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.		2 581 570
Промплощадка 7674,20 кв. м.		6 100 613
Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт. покрытием)		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Железнодорожные пути 561 кв. м.		4 789 652
Промплощадка 2		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Прочее имущество		
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен

¹ В стоимость оцениваемых зданий входит стоимость оборудования, согласно договору залога №00240013/09011100з4 от 01.04.2014. Стоимость приведена, основываясь на данные Тома II об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» Отчета № НД-1504237/1 об оценке рыночной стоимости объектов имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» от 25.09.2015 года.

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Приточно-вытяжная вентиляция, система		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Охранно-пожарная сигнализация кассы		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Пожарная сигнализация		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система видеонаблюдения		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система вентиляции		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Забор		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Резервуар 400 кв. м		В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Блочно-модульная котельная 840КВт (с оборудованием)		1 851 272
Сушильный барабан IPSO CD 8		22 270
Весы платформенные 1250*1250 3 т		23 328
Весы платформенные 1250*1250 3 т		23 328
Весы платформенные напольные ВПП /3 т		20 418
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС		46 833
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС		46 833
Градирня		293 379
Градирня		293 379
Испарительный конденсатор VXC221R		599 271
Испарительный конденсатор VXC221R		599 271
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Насос 1XE 65-40-2006		13 635
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4		1 230
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4		1 292
Подстанция КНТП		39 277
Предохранительное устройство для ж/д пути		6 191
Сигнализация "Человек в камере"		115 381
Система контроля доступа на объекте		53 845
Система очистки воды Bauer PJ-80F HST		431 816
Теплообменник M10-BWFDR/70пл.PHE M10		112 502
Щит управления и контроля		96 434
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлическая выравнивающая площадка		22 777
Электрогидравлическая выравнивающая площадка		22 777

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Земельный участок		
Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9		25 687 500
Итого		241 906 229

Примечание: Согласно Налоговому кодексу РФ часть II. Раздел VIII. Федеральные налоги. Глава 21. Налог на добавленную стоимость. Статья 146. Объект налогообложения: «В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения:... операции по реализации земельных участков (долей в них)»

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор,
Гурьев А.Н.



Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 4119335)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).
Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011
Страхов Ю.И.

25 сентября 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Сергиево-Посадский хладокомбинат», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Сорокина Алексея Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 21.01.2015 по делу №А41-61046/2014, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором на проведение оценки от 23 апреля 2015 г. № НД-1504237/1.

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Имущество в составе согласно Приложениям № 2,3,4,5 к настоящему Договору № НД-1504237/1 от 23.04.2015.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект оценки принадлежит ЗАО «Сергиево-Посадский Хладокомбинат» (оцениваемое имущество отражено в балансовом учете ЗАО «Сергиево-Посадский Хладокомбинат»).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для предоставления комитету кредиторов, собранию кредиторов, а также в целях судопроизводства и продажи имущества
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	23 апреля 2015 г.
Срок проведения оценки	В соответствии с п. 1.5. Договора на проведение оценки № НД-1504237/1 от 23.04.2015
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение

	<p>оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
Дополнительные условия	Нет

Источник информации: Договор на проведение оценки от 23 апреля 2015 г. № НД-1504237/1

Перечень объектов оценки в рамках настоящего тома

Табл. 2.2

Перечень недвижимого имущества, входящего в состав ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»

№ п/п	Наименование Объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Здания			
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 418 603,22	929 830,22
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	21 436 714,59	13 692 373,59
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	142 961,00	35 909,00
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	108 967,00	8 977,00
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	80 179,00	17 964,00
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	1 132 670,66	777 490,66
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	259 595,00	0,00
Сооружения			
1	Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная	101 656,00	7 857,00
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	51 568,00	12 438,00
3	Наружные электросети 448 м.	9 320,00	0,00
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	270 977,00	0,00
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	198 119,00	108 850,00
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	2 960 169,49	2 365 019,49
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)	967 427,97	446 856,97
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.	166 640,00	0,00
9	Промплощадка 2	4 892 133,62	3 488 315,62
Прочее имущество			
1	Лифт грузовой 3.2 тн	54 510,00	0,00
2	Лифт грузовой 3.2 тн	54 510,00	0,00
3	Лифт грузовой 3.2 тн	39 194,00	0,00
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	106 505,53	94 989,53
5	Приточно-вытяжная вентиляц.система	342 179,78	0,00
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	13 996,64	0,00
7	Пожарная сигнализация	549 559,06	168 019,06
8	Система видеонаблюдения	316 808,11	0,11
9	Система вентиляции	269 534,67	148 790,67
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ. АБК)	903 389,84	175 634,84
11	Забор	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	111 890,00	0,00
13	Блочно-модульная котельная 840КВт	21 186,44	0,00
Земельный участок			
1	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	638 600,63	638 600,63

Источник информации: составлено ООО «Инвест Проект» в соответствии с Приложением № 3,4 к договору № НД-1504237/1 на проведение оценки от 23 апреля 2015 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о Заказчике	<p>Закрытое акционерное общество «Сергиево-Посадский хладокомбинат» ОГРН 1025005322880, дата присвоения 03 сентября 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 141304, Московская обл., г. Сергиев Посад, Московское ш., д. 9</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Страхов Юрий Иосифович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-411935, регистрационный номер 315, 27.09.2001, Международная академия оценки и консалтинга. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор обязательного страхования ответственности оценщика №ГО-ОЦ-1179/15 от 21.04.2015, страховщик ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора страхования – с 21.04.2015 по 20.04.2016. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: 14 лет (с 2001 г.). Степень участия 100%.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» Местонахождение: 107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1 ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с: 40702810503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 002530 Серия ПООЦ от 02.10.2014, страховщик ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2014 по 01.10.2015. Общая страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб.</p>

Источник информации: составлено ООО «Инвест Проект»

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

1. Настоящий Том достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Тома не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Оцениваемый объект не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Томе, и лишь для целей и функций, указанных в данном Томе. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Томе.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Тома будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Томе.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об оцениваемом объекте, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Томе, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Томе данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Оцениваемого объекта, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Тома об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Томе, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.
14. Оценка производится исходя из того, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, охраны природы, штаба ГО ЧС и пр.), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Свод Стандартов Саморегулируемого Общества Оценщиков (НП «Сообщество специалистов-оценщиков «ОПЭО»):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «ОПЭО» «оценка оборудования и движимого имущества» в части, не противоречащей ФСО.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Определения вида стоимости даны в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 № 255.

Рыночная стоимость - 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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№ 135-ФЗ).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

Табл. 7.1

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщики должны произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Табл. 8.1

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана (-ов) земельного (-ых) участка (-ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено

9. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА²

9.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об оцениваемом объекте, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

Табл. 9.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№п/п	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092385 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092384 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094063 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
4	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092379 от 20.08.2012. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
5	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094065 от 17.08.2012. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
6	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092382 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
7	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094069 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
8	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094064 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
9	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094067 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
10	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094066 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
11	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092381 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
12	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092380 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
13	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092383 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
14	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094068 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
20	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №5005/203/09-06163 от 24.03.2009 (копия)
21	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 (копия)

² Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение №4 к Отчету).

№п/п	Наименование документа
22	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 (копия)
23	Технический паспорт Здания насосной, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 22.12.2004 (копия)
24	Техническое описание нежилого помещения, лит. 5Б, 5Б1, выдано Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 12.05.2006 (копия)
25	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 (копия)
26	Технический паспорт, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 (копия)
27	Справочная информация, предоставленная Заказчиком

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

В ходе оценки также были использованы нормативные документы, справочная литература, методическая литература, Internet-ресурсы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»).

9.2. Правовое и строительно-техническое описание объектов оценки

Оцениваемым объектом является недвижимое имущество в составе земельного участка зданий и сооружений, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9. В состав оцениваемого объекта входят объекты различного функционального назначения, укрупненная характеристика приводится ниже:

- Морозильные и холодильные склады.
- Помещения производственно-складского (общепромышленного) назначения.
- Помещения административного назначения.

Табл. 9.2

Описание количественных и качественных характеристик зданий

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Месторасположение	Кадастровый (или условный) номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Субъект права	Выписка ЕГРП	Договор залога
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	Нежилое здание административного корпуса, общая площадь 1 087,1 кв. м, инв. №263:075-3934.1, лит. 1Б, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1Б	01.12.1970	1 418 603,22	929 830,22	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-219	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092384 от 20.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.2013
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	Нежилое здание: Главный корпус (здание холодильника). Тамбур. Пристройка к производственному участку, общая площадь 15 226 кв. м, инв. №263:075-3934.3, лит. Б-Б1-Б2-Г3, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	Б-Б1-Б2-Г3	01.12.1970	21 436 714,59	13 692 373,59	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-221	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094063 от 17.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.2013
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	Нежилое здание насосной, общая площадь 118,5 кв. м, инв. №3934.2, лит. 2Б, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	2Б	01.12.1970	142 961,00	35 909,00	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-217	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092379 от 20.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.2013 г.
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	Нежилое помещение №2 (комн.1), общая площадь 24,70 кв. м, инв. №3934.5, лит. 5Б, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	5Б	01.12.1970	108 967,00	8977	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-216	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094065 от 17.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.2013 г.
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	Нежилое помещение: пом. №1 (комн. 1-5), пом. №3 (комн.1), общая площадь 233,8 кв. м, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	5Б, 5Б1	01.04.1984	80 179,00	17 964,00	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/043/2006-205	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092382 от 20.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	Нежилое здание котельной, общая площадь 571,1 кв. м, инв. №3934.4, лит. 4Б, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	4Б	01.12.1970	1 132 670,66	777 490,66	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-218	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094069 от 17.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.2013 г.

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Месторасположение	Кадастровый (или условный) номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Субъект права	Выписка ЕГРП	Договор залога
									картографии по Московской области			
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	Часть нежилого здания автовесовой, общая площадь 133,4 кв. м, инв. № 263:075-3934-3934, лит. ЗБ, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	ЗБ	01.12.1970	259 595,00	0	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	50-50-05/052/2005-220	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094064 от 17.08.2012 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки 00240013/09011100и1 от 14.06.13

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Продолжение табл.

№ п/п	Наименование ОС	Общая площадь по свидетельству, кв. м	в том числе				Арендопригодная площадь, кв. м	в том числе				Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Площадь помещений производственно-складского назначения, кв. м (общеотраслевого)	Площадь помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), кв. м	Площадь помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), кв. м	Площадь помещений административного назначения, кв. м		Площадь помещений производственно-складского назначения, кв. м (общеотраслевого)	Площадь помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), кв. м	Площадь помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), кв. м	Площадь помещений административного назначения, кв. м	
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	0,00	0,00	0,00	1 087,10	701,90	0,00	0,00	0,00	701,90	Административное
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	15 226,00	4 652,21	7 924,60	1 999,70	649,49	10 573,79	0,00	7 924,60	1 999,70	649,49	Производственно-складское
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	118,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	24,70	24,70	0,00	0,00	0,00	24,70	24,70	0,00	0,00	0,00	Производственно-складское, гаражное
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80	223,80	0,00	0,00	0,00	223,80	223,80	0,00	0,00	0,00	Производственно-складское, гаражное
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	571,10	0,00	0,00	0,00	571,10	571,10	0,00	0,00	0,00	Производственное
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	133,40	0,00	0,00	0,00	133,40	133,40	0,00	0,00	0,00	Складское

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Продолжение табл.

№ п/п	Наименование ОС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Год постройки	Год реконструкции	Строительный объем, куб. м	Экспл / неэкспл	Технический паспорт	Износ по ТП, %
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	495,70	2, подвал	1970	н/д	4 606	Эксплуатируется	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 г.	17
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	6 199,00	4, подвал	Главный корпус (здание холодильника) - 1970. Пристройка к производственному участку - 2001. Тамбур - 1989. Навес - 1970	н/д	77 267	Эксплуатируется	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 г.	Главный корпус (здание холодильника) - 22. Пристройка к производственному участку - 5. Тамбур - 5. Навес - 5
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	84,00	1, подвал	1970	н/д	497	Эксплуатируется	Технический паспорт Здания насосной, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 22.12.2004 г.	20
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	н/д	1	1970	н/д	838	Эксплуатируется	Техническое описание нежилого помещения, лит. 5Б, выдано Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 23.05.2006 г.	н/д
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	н/д	1	1984	н/д			Техническое описание нежилого помещения, лит. 5Б, 5Б1, выдано Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 12.05.2006 г.	н/д
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	465,00	1	н/д	н/д	3 560	Не эксплуатируется	Технический паспорт Здания, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 г.	н/д
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	167,90	1	1970	н/д	873	Эксплуатируется	Технический паспорт, выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 04.05.2008 г.	23

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Продолжение табл.

№ п/п	Наименование ОС	КС	Основные конструктивные элементы и техническое состояние								
			фундаменты	каркас / стены	Перегородки	перекрытия	кровля	полы	Проемы	отделка	коммуникации
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	КС-1	Ж/б блоки (удовлетворительное)	Кирпичные (хорошее)	Кирпичные (хорошее)	Ж/б плиты (хорошее)	Рулонная совмещенная (хорошее)	Керамическая плитка, линолеум, ламинат, бетонные (хорошее)	Дверные - металлические. Оконные - стеклопакеты (хорошее)	Штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка (хорошее)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение (хорошее)
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	КС-1	Бетонные (удовлетворительное)	Кирпичные (хорошее)	Кирпичные (хорошее)	Ж/б плиты (хорошее)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Бетонные (удовлетворительное)	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Штукатурка, побелка стен (удовлетворительное)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение (удовлетворительное)
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	КС-1	Ж/б блоки (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Цементные, металлический настил (удовлетворительное)	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Штукатурка, побелка стен (удовлетворительное)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение

№ п/п	Наименование ОС	КС	Основные конструктивные элементы и техническое состояние								
			фундаменты	каркас / стены	Перегородки	перекрытия	кровля	полы	Проемы	отделка	коммуникации
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	КС-1	Ж/б блоки (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Дошчатые, цементные (удовлетворительное)	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Штукатурка, побелка стен (удовлетворительное)	Отопление, электроосвещение (удовлетворительное)
5	Гараж (Нежилое помещение №1, комн.1-5)	КС-1	Ж/б блоки (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Дошчатые, цементные (удовлетворительное)	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Штукатурка, побелка стен (удовлетворительное)	Отопление, электроосвещение (удовлетворительное)
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	КС-4	Ж/б блоки (удовлетворительное)	Кирпичные (удовлетворительное)	Отсутствуют	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Отсутствуют	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Отсутствуют	Отсутствуют
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	КС-1	Кирпичный ленточный (удовлетворительное)	Кирпичные (хорошее)	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б (удовлетворительное)	Рулонная совмещенная (удовлетворительное)	Дошчатые, цементные (удовлетворительное)	Дверные - металлические. Оконные - деревянные (удовлетворительное)	Штукатурка, побелка стен (удовлетворительное)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение (удовлетворительное)

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

В составе объекта недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» входят объекты движимого имущества, являющиеся неотделимыми улучшениями здания. По данным, предоставленным Заказчиком, данные объекты движимого имущества принадлежат ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» (копия информационного письма представлена в Приложении к настоящему Тому). Перечень данных объектов приводится в таблице ниже:

Табл. 9.3

Перечень неотделимых объектов движимого имущества

Назначение (наименование) сосуда	Заводской №	Регистрационный №	Дата изготовления	Марка металла	Толщина стенок	Объем	Давление	Место установки	Дата проведения экспертизы (продление разрешения на эксплуатацию)
Маслоотделитель TAS 1000	78181	72929	27.09.78	Ст.09Г2С	Обечайка 15 мм Днище 13мм	1400л.	10 кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Маслоотделитель TAS 1000	78180	72928	27.09.78	Ст.09Г2С	Обечайка 15 мм Днище 13мм	1400л.	10 кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Маслоотделитель TAS 700	78169	72930	1978г.	Ст.09Г2С	Обечайка 15 мм Днище 13мм	700л.	10 кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Маслоотделитель TAS 700	78170	72931	1978г.	Ст.09Г2С	Обечайка 15 мм Днище 13 мм	700л.	10 кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Линейный ресивер	15160	72915	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14 мм	5 куб. м	15кгс/кв. см	Наружная установка	09.2016г.
Циркуляционный ресивер	15612	72916	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14 мм	3,41 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Циркуляционный ресивер	15531	72919	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14 мм	3,41 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Циркуляционный ресивер	14931	72920	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14 мм	3,41куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Осушитель жидкости	15489	72918	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14 мм	3,41 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Дренажный ресивер	15492	72917	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 12 мм Днище 14мм	3,41 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.

Промсосуд	14803	72922	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 8 мм Днище 8 мм Змеевик 3,5 мм	0,4 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Промсосуд	14977	72923	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 8 мм Днище 8 мм Змеевик 3,5 мм	0,4 куб. м	10кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Маслоотделитель	12783	72927	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 8 мм Днище 8 мм	0,78 куб. м	16кгс/кв. см	Наружная установка	09.2016г.
Маслоотделитель	747	72926	1969г.	Ст10	Обечайка 8 мм	0,078 куб. м	16кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.
Маслособиратель	12533	72924	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 9 мм Днище 8 мм	0,07 куб. м	16кгс/кв. см	Наружная установка	09.2016г.
Маслособиратель	16755	72925	1968г.	Вмст3сп	Обечайка 9 мм Днище 8 мм	0,07 куб. м	16кгс/кв. см	Компрессорная	09.2016г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Рыночная стоимость данных объектов учтена при расчете объекта недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м», в котором они расположены.

Табл. 9.4

Описание количественных и качественных характеристик сооружений

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Субъект права	Выписка ЕГРП	Договор залога
Сооружения												
1	Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная	-	-	19	01.12.1970	101 656,00	7 857,00	н/д	не предоставлено	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	н/д	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	Линейный объект недвижимости: водопроводная сеть внеплощадная, протяженность 220,7 п.м, инв. №3934.12, лит. ЗЛ, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	ЗЛ	21	01.12.1970	51 568,00	12 438,00	50-50-05/052/2005-213	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094067 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
3	Наружные электросети 448 м.	Линейный объект недвижимости: наружные электросети, протяженность 448 м, инв. №263:075-3934.10, лит. Л, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	Л	25	01.12.1970	9 320,00	0	50-50-05/043/2006-207	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094066 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	Линейный объект недвижимости: теплосеть, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 161,7 п.м,	4Л	18	01.12.1970	270 977,00	0	50-50-05/043/2006-202	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092381 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Субъект права	Выписка ЕГРП	Договор залога
		инв. №263:075-3934.13, лит. 4Л, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9							службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области			
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	Сооружение: Забор (лит. 1В-1В1-1В2-1В3-1В4), протяженность 732,55 м, забор из ж/б плит (лит. 2В,) протяженность 94,6 м, инв. №3934.14, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	лит. 1В-1В1-1В2-1В3-1В4, 2В	700	01.12.1970	198 119,00	108 850,00	50-50-05/052/2005-214	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092380 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	Сооружение: промплощадка, площадь покрытия 7 674,2 кв. м, инв. №263:075-3934,9, лит. 1Д, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1Д	23	31.08.2006	2 960 169,49	2365019,49	50-50-05/043/2006-204	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092383 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)	-	-	1145	-	967 427,97	446 856,97	-	-	-	-	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.	Линейный объект недвижимости: Железнодорожные пути, полная длина 561,00 кв. м, инв. №3934.8, лит. 3В, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	3В	16	н/д	166 640,00	0,00	50-50-05/052/2005-215	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №094068 от 17.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки № 00240013/09011100и1 от 14.06.13
9	Промплощадка 2	-	-	122_1135	01.12.1970	4 892 133,62	3 488 315,62	н/д	н/д	н/д	н/д	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
Прочее имущество												
1	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	119	10.1986	54 510,00	0	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
2	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	118	08.1987	54 510,00	0	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
3	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	110	12.1984	39 194,00	0	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
4	Грузовой лифт Е 30,	-	-	122_л19	30.11.14	106 505,53	94989,53	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-	нет	ОАО «Сбербанк России»

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Субъект права	Выписка ЕГРП	Договор залога
	модель ПГ-292М									Посадский хладокомбинат»		договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
5	Приточно-вытяжная вентиляция, система	-	-	122_1113	21.01.2006	342 179,78	0	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	-	-	122_741	28.06.2002	13 996,64	0	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
7	Пожарная сигнализация	-	-	122_л11	24.06.2011	549 559,06	168019,06	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
8	Система видеонаблюдения	-	-	122_1045	01.11.2004	316 808,11	0,11	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
9	Система вентиляции	-	-	122_эп10	н/д	269 534,67	148790,67	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з2 от 14.06.13
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)	-	-	1158	н/д	903 389,84	175634,84	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	ОАО «Сбербанк России» договор залога № 00240013/09011100з4 от 14.06.13
11	Забор	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	-	-	р-001	01.12.1970	111 890,00	0,00	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	н/д
13	Блочно-модульная котельная 840КВт	-	-		23.01.2012	21 186,44	0,00	н/д	н/д	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»	нет	н/д

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр
Продолжение табл.

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельства о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Основные технические характеристики	Месторасположение	Год постройки	Год реконструкции	Экспл / неэксплт	Технический паспорт	
	Сооружения										
1	Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная	-	-	19	Нет данных	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д	
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	Линейный объект недвижимости: водопроводная сеть внеплощадная, протяженность 220,7 п.м, инв. №3934.12, лит. ЗЛ, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	ЗЛ	21	Протяженность 220,7 м. Материал - сталь, диаметр труб -150 мм. Количество колодцев - 4 шт. Линейный объект недвижимости «Водопроводная сеть внеплощадная» служит для подачи воды к объектам ОАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» от существующего водопровода dy200	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1970	н/д	Эксплуатируется	Технический паспорт на сооружения Водопроводная сеть внеплощадная выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБИТ» 23.05.2006	
3	Наружные электросети 448 м.	Линейный объект недвижимости: наружные	Л	25	Линейный объект недвижимости «Наружные электросети» служит	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское	1971	н/д	Эксплуатируется	Технический паспорт линейного объекта недвижимости Наружные	

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельства о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Основные технические характеристики	Месторасположение	Год постройки	Год реконструкции	Экспл / неэкспл	Технический паспорт
		электросети, протяженность 448 м, инв. №263:075-3934.10, лит. Л, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9			для освещения территории ОАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат». Подача электроэнергии осуществляется от ТП (лит Б5). Протяженность 448,0 м. Опоры со светильниками - 15 шт, материал опор - ж/б	шоссе, д. 9				электросети выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 16.12.2004
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	Линейный объект недвижимости: теплосеть, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 161,7 п.м, инв. №263:075-3934.13, лит. 4Л, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	4Л	18	Линейный объект недвижимости «Теплосеть» общей протяженностью 161,7 м проложен частично под землей на глубине 1 м и частично на опорах высотой 3,5 м. Материал труб - сталь, диаметр - 80 мм. Количество колодцев 3. Количество опор - 3. Материал опор - металл.	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1970	н/д	Эксплуатируется	Технический паспорт линейного объекта недвижимости Теплосеть выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 16.12.2004
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	Сооружение: Забор (лит. 1В-1В1-1В2-1В3-1В4), протяженность 732,55 м, забор из ж/б плит (лит. 2В,) протяженностью 94,6 м, инв. №3934.14, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	лит. 1В-1В1-1В2-1В3-1В4, 2В	700	Сооружение «Забор» общей протяженностью 732,55 м предназначено для ограждения производственных помещений и состоит из следующих участков: - Забор лит. 1В протяженностью 709,85 м из ж/б плит размером 2,0х2,45 и 2,0х4,0; - Ворота лит1В1 шириной 6,7 м из металлического листа по металлическому каркасу и высотой 2,6 м; - Ворота лит1В2 шириной 5,8 м из металлического листа по металлическому каркасу и высотой 2,8 м; - Ворота лит1В3 шириной 5,6 м из металлического листа по металлическому каркасу и высотой 2,5 м; - Ворота лит1В4 шириной 4,6 м из металлической сетки по металлическому каркасу и высотой 3,8 м. Год постройки - 1971. Сооружение «Забор из ж/б плит» лит2В общей протяженностью 94,6 м из ж/б плит размером 2,00х2,45 и 2,00х4,00 м предназначено для ограждения производственных помещений. Год постройки 2001.	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1971 / 2001	н/д	Эксплуатируется	Технический паспорт на сооружения Забор. Забор из ж/б плит. Лит. 1В, 1В1, 1В2, 1В3, 1В4, 2В выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 12.05.2006
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	Сооружение: промплощадка, площадь покрытия 7 674,2 кв. м, инв. №263:075-3934,9, лит. 1Д, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1Д	23	Общая площадь 7 674,2 кв. м. Материал покрытия: асфальт по ж/б плитам	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	1970	2005	Эксплуатируется	Технический паспорт на сооружения Промплощадка выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 12.05.2006
7	Благоустр. террит. (а/дорога с асфальт. покрытием)	-	-	1145	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	-	-	-	-	-
8	Железнодорожные пути	Линейный объект	3В	16	Линейный объект недвижимости	РФ, Московская область, г.	1970	н/д	Эксплуатируется	Технический паспорт линейного

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельства о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Основные технические характеристики	Месторасположение	Год постройки	Год реконструкции	Экспл / неэкспл	Технический паспорт
	561 кв. м.	недвижимости: Железнодорожные пути, полная длина 561,00 кв. м, инв. №3934.8, лит. 3В, адрес (местонахождения): РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9			«Железнодорожные пути» примыкает стрелочным переводом №206 к подъездному пути «Примыкание», примыкающего в свою очередь к ст. Сергиев Посад, входящего в состав Московского - Ярославского отделения Московской ж/д дороги. Полная длина - 561 м. Полезная длина - 247 м. Пути уложены рельсами Р50 и Р43 на деревянных шпалах. На путях уложены стрелочные переводы. Балласт на путях с стрелочном переводе №210 - песчано-гравийный и песчаный, На стрелочном переводе №206 - щебеночный толщиной 25 см.	Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9				объекта недвижимости Железнодорожные пути выдан Московским областным бюро технической инвентаризации Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» 16.12.2004
9	Промплощадка 2	-	-	122_1135	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Прочее имущество										
1	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	119	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
2	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	118	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
3	Лифт грузовой 3.2 тн	-	-	110	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	-	-	122_л19	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
5	Приточно-вытяжная	-	-	122_1113	Находится в объекте недвижимого	РФ, Московская область, г.	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д

№ п/п	Наименование ОС	Наименование ОС согласно свидетельства о государственной регистрации права	Литера	Инв. №	Основные технические характеристики	Месторасположение	Год постройки	Год реконструкции	Экспл / неэкспл	Технический паспорт
	вентиляц.система				имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9				
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	-	-	122_741	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
7	Пожарная сигнализация	-	-	122_л11	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
8	Система видеонаблюдения	-	-	122_1045	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
9	Система вентиляции	-	-	122_эп10	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)	-	-	1158	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д
11	Забор	-	-	24	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	-	-	-	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	-	-	р-001	В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и техническое состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Не эксплуатируется	н/д
13	Блочно-модульная котельная 840кВт	-	-		Нет данных	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	н/д	н/д	Эксплуатируется	н/д

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Табл. 9.5

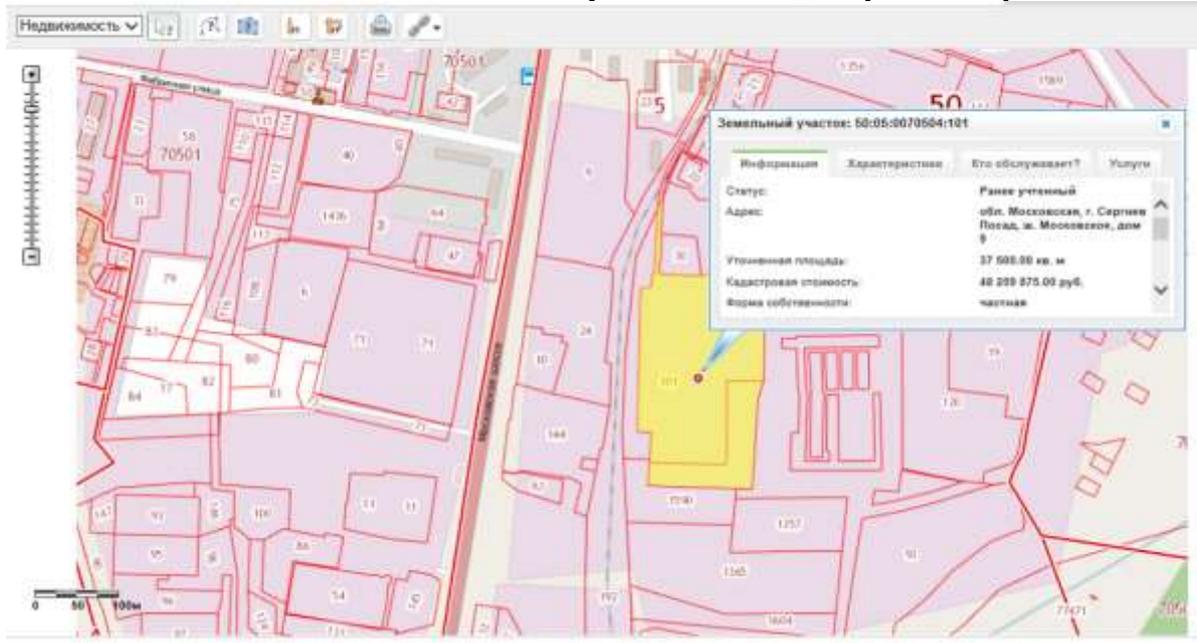
Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Показатель	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9
Инв. №	122_лз
Местоположение	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9
Направление	Ярославское шоссе
Удаленность от МКАД, км	55
Кадастровый номер	50:05:0070504:101
Границы	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №092385 от 20.08.2012 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Правообладатель	ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Общая площадь, кв. м	37 500,00
Форма участка	Неправильная
Развитость инженерной инфраструктуры	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Типичное использование окружающей недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Улучшения на земельном участке	Недвижимое имущество в составе зданий и сооружений
Выписка ЕГРП	Нет
Ограничения права	Ипотека
Договор залога	ОАО «Сбербанк России» договор ипотеки 00240013/09011100и1 от 14.06.13
Кадастровая стоимость, руб.	48 259 875,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 286,93
Первоначальная стоимость, руб.	638 600,63
Остаточная балансовая стоимость, руб.	638 600,63
Документы, устанавливающие основные характеристики объекта	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №5005/203/09-06163 от 24.03.2009

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Рис. 9.1.

Расположение земельного участка на кадастровой карте



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объекты не производилась.

9.3. Фотографии оцениваемого объекта



Рис. 9.2 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.3 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.4 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.5 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.6 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.7 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.8 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.9 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.10 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.11 Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м



Рис. 9.12 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м

Рис. 9.13 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.14 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.15 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.16 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.17 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.18 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.19 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.20 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.21 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.22 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.23 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.24 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.25 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.26 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.27 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.28 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур,



Рис. 9.29 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур,

15 226 кв. м



Рис. 9.30 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м

15 226 кв. м



Рис. 9.31 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.32 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.33 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.34 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.35 Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м



Рис. 9.36 Здание главный корпус (здание холодильника),



Рис. 9.37 Здание главный корпус (здание холодильника),

пристройка к производственному участку, тамбур,
15 226 кв. м



Рис. 9.38 Здание насосной, 118,5 кв. м

пристройка к производственному участку, тамбур,
15 226 кв. м



Рис. 9.39 Здание насосной, 118,5 кв. м



Рис. 9.40 Здание насосной, 118,5 кв. м



Рис. 9.41 Здание насосной, 118,5 кв. м



Рис. 9.42

Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)



Рис. 9.43

Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)



Рис. 9.44

Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)



Рис. 9.45

Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)



Рис. 9.46 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.47 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.48 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.49 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.50 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.51 Здание котельной, 571,1 кв. м.



Рис. 9.52 Здание автовесовой, 133,4 кв. м.



Рис. 9.53 Здание автовесовой, 133,4 кв. м.



Рис. 9.54 Здание автовесовой, 133,4 кв. м.



Рис. 9.55 Здание автовесовой, 133,4 кв. м.



Рис. 9.56 Здание автовесовой, 133,4 кв. м.



Рис. 9.57 Железнодорожные пути 561 кв. м.



Рис. 9.58 Железнодорожные пути 561 кв. м.



Рис. 9.59 Железнодорожные пути 561 кв. м.



Рис. 9.60 Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м.,
протяженностью 94,6 м.



Рис. 9.61 Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м.,
протяженностью 94,6 м.



Рис. 9.62 Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м.,
протяженностью 94,6 м.



Рис. 9.63 Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м.,
протяженностью 94,6 м.



Рис. 9.64 Земельный участок



Рис. 9.65 Земельный участок



Рис. 9.66 Земельный участок



Рис. 9.67 Земельный участок

Источник информации: визуальный осмотр

9.4. Анализ местоположения оцениваемого объекта

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль.

Оцениваемым объектом является недвижимое имущество в составе земельного участка зданий и сооружений, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9

Описание местоположения оцениваемого объекта приведено ниже.

Табл. 9.6

Описание местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Показатель	Значение
Адрес оцениваемых объектов	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9
Направление / удаленность от МКАД, км	Ярославское шоссе / 55
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	Объекты жилой и коммерческой застройки

Показатель	Значение
Плотность (полнота) застройки	Средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Низкая
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительная
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Деловая активность	Средняя
Принадлежность к памятникам архитектуры	Оцениваемый объект не является памятниками архитектуры

Источник информации: визуальный осмотр, <https://old.maps.yandex.ru>

Краткое описание г. Сергиев Посад³

Сергиево-Посадский муниципальный район является самостоятельным муниципальным образованием на территории Московской области Российской Федерации. Административным центром Сергиево-Посадского муниципального района является город Сергиев Посад.

По площади своей территории Сергиево-Посадский муниципальный район занимает четвертое место среди муниципальных районов Московской области.

Общая площадь территории 202,7 тыс. га, в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения - 66,331 тыс. гектаров;
- земли населенных пунктов – 17,444 тыс. гектаров;
- земли промышленности, энергетики, транспорта связи, земли обороны и иного назначения – 8,908 тыс. гектаров;
- земли особо охраняемых территорий – 0,631 тыс. гектаров;
- земли лесного фонда – 101,115 тыс. гектаров;
- земли запаса – 8,231 тыс. гектаров.

77,3 % земель находится в государственной и муниципальной собственности, 4,8 % - в собственности юридических лиц, 17,9% - в собственности граждан. Сельскохозяйственные угодья составляют 68,92 тыс. гектаров (34,0% площади).

Городское население района составляет 175,6 тыс. человек (78,0%), сельское население - 49,7 тыс. человек (22,0%).

По совокупности занимаемой территории, размещенных на ней производственных площадей, концентрации научных и промышленных объектов, памятников истории и культуры местного, регионального, федерального и международного значения, численности постоянного и временно проживающего на территории населения Сергиево-Посадский муниципальный район является одним из самых крупных и сложных муниципальных районов не только в Московской области, но и в России в целом.

Сергиев Посад своей древней историей, живописным обликом, великолепными памятниками архитектуры, художественными сокровищами музеев, занимает достойнейшее место среди всемирно известных городов «Золотого кольца» России. Историческим ядром города является знаменитый Троицкий монастырь, основанный в 40-х годах 14 века преподобным Сергием Радонежским и названный впоследствии Троице-Сергиевой Лаврой. С 1993 года архитектурный ансамбль Троице-Сергиевой Лавры включен в Список Всемирного Наследия ЮНЕСКО.

Муниципальный район расположен в 70 км от столицы России и занимает выгодное географическое положение на северо-востоке Подмосковья.

Через всю территорию Сергиево-Посадского района с юга на северо-запад проходит федеральная автомобильная дорога «Холмогоры» (М8), входящая в международные транспортные коридоры и соединяющая территорию района с городами Москвой, Ярославлем, Вологдой, Архангельском и Северодвинском. С запада на восток через территорию района проходит Московское Большое кольцо (А-108). На территории района сливаются линии Ярославского направления Московской железной дороги (пересекающей район) и Большой

³ Источник информации: <http://www.sergie-posit.ru/gorod/>

Московской окружной железной дороги. Железные дороги, проходящие по территории Сергиево-Посадского муниципального района, в настоящее время обладают достаточными резервами провозной и пропускной способности.

В Сергиево-Посадском муниципальном районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал.

Междугородное пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется через железнодорожные вокзалы г. Сергиев Посад и Хотьково, а также через вокзалы г. Москвы и железнодорожный вокзал г. Александров Владимирской области.

Рис. 9.68.

Карта границ г. Сергиев Посад



Источник информации: <https://old.maps.yandex.ru>

Рис. 9.69.

Место нахождения оцениваемого объекта на карте города



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рис. 9.70

Место нахождения оцениваемого объекта на карте города



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение об умеренной инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- местоположение – один из наиболее экономически развитых районов Подмосковья;
- расположение на удалении 55 км от МКАД;
- умеренная деловая активность.

9.5. Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта

Иные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта, не выявлены.

В приведенном описании оцениваемого объекта отражены все факторы и характеристики, влияющие на стоимость оцениваемого объекта

9.6. Информация о текущем использовании оцениваемого объекта

В результате визуального осмотра выявлено, что на дату оценки Оцениваемый объект используется в качестве производственно-складских помещений.

9.7. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки оцениваемого объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости оцениваемого объекта, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объектов недвижимого имущества. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В состав оцениваемого объекта входят производственно-складские помещения и помещения холодильных складов.

Основной объем предложения рынка холодильных складов на сегодняшний день формируют:

- овощехранилища, адаптированные под склады-холодильники;
- хладокомбинаты, оставшиеся с советских времен;
- холодильные склады производственных компаний - мясокомбинатов и молокозаводов, сдающих в аренду свободные площади;
- холодильные склады логистических операторов, выделяющих часть площадей для организации холодильно-морозильных складов.

Российский рынок холодильных складов.

Отечественный рынок замороженных полуфабрикатов отличается высоким уровнем диверсификации: на данный момент на нем работают порядка двухсот производителей. На данном рынке довольно сильна узорегиональная направленность производителей.

Логистические маршруты и центры России

Рис. 10.1.

Основные транспортные маршруты и логистические центры в России



Источник: JonesLangLaSalle

Источник информации:

http://www.ekbpromo.ru/ckfinder/userfiles/files/05.03.2015%20%D0%9B%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%8B%20%D0%A3%D1%84%D0%B0/Accent_Perfilev_Ekbpromo.pdf

Рынок холодильных и морозильных складов Москвы и Московской области

Население Москвы и Московской области является крупным потребителем продуктов питания, привезенных из-за рубежа и других регионов России. Для хранения значительного числа видов продуктов питания необходимы специализированные низкотемпературные склады. Помимо продуктов питания низкотемпературные склады необходимы для хранения фармацевтических и косметических средств.

Спрос на холодильные и морозильные склады остается достаточно стабильным даже в кризисный период. Об этом свидетельствует опыт 2008-2010 гг. В этот период времени спрос снизился незначительно.

Низкотемпературный склад (холодильный или морозильный) - отдельно стоящее специализированное здание, оборудованное холодильными или морозильными камерами для хранения охлажденной или замороженной продукции, состоящее также из вспомогательных технических помещений.

Классификации

Для низкотемпературных складов применяется та же классификация, что и для «сухих» - классы «А», «В», «С», «D».

Среди требований к современным складским комплексам класса «А» относят одноэтажные здания новой постройки, высота потолков составляет не менее 10 м, и в здании присутствует специализированная зона погрузки продукции.

К классу «В» относятся вновь построенные, реконструированные одно-, многоэтажные здания или переоборудованные под холодильные или морозильные складские помещения. Холодильные или морозильные помещения обязательно должны находиться на первом этаже здания. Высота потолков от 6 м.

Хладокомбинаты и нереконструированные складские помещения старого типа относятся к классу «С» и ниже.

Данную классификацию в большей степени используют для определения уровня конструктивного качества и степени складского сервиса. Но некоторые различия все же остаются: например, существенным является наличие достаточного объема энергии, так как низкотемпературные склады относятся к категории энергоемких объектов.

Холодильные и морозильные установки потребляют до 50% совокупного энергопотребления комплекса, что приводит к необходимости в получении дополнительных лимитов на электроэнергию и поиска оборудования с повышенной энергетической эффективностью. Особое внимание при реализации проекта низкотемпературного склада следует уделять обеспечению бесперебойности питания, так как отключение энергии может привести к размораживанию хранимой продукции. Для обеспечения бесперебойности девелоперы устанавливают резервные электрогенераторы или проводят несколько независимых линий электропередач.

Помимо стандартной классификации складских помещений, состоящей из сухих (теплых) складов, неотапливаемых складских помещений и охлажденных помещений с поддержанием температуры от +18°C до +12°C, выделяют 3 типа камер, занимающих складское помещение целиком, либо какую-то его часть, по температурному режиму:

- **Среднетемпературные холодильные камеры**, обеспечивающие хранение продукции при температурах от +10°C до ±0°C. Наиболее часто такие камеры поддерживают температурный режим от +8°C до ±0°C.
- **Низкотемпературные холодильные камеры**, обеспечивающие хранение и заморозку продукции при температурах от ± 0°C до -10°C.
- **Морозильные камеры**, обеспечивающие заморозку продукции при температурах от -10°C до -30°C. Наиболее часто морозильные камеры поддерживают температурный режим от -18°C до -24°C

По характеру деятельности выделяют:

- Собственные холодильные и морозильные склады при производстве.
- Собственные низкотемпературные склады при производственной или торговой компании с небольшой долей площадей, сдаваемых в аренду, в т. ч. сдача палето-мест, услуги ответственного хранения, 3PL.
- Спекулятивные низкотемпературные склады, сдаваемые в аренду, в т. ч. Сдача палето-мест, услуги ответственного хранения, 3PL.

Возведение низкотемпературных складов имеет свои особенности для девелоперов,

главная из которых заключается в высокой стоимости строительства – в среднем в 2-3 раза дороже «сухих» складов.

Наибольшая доля затрат при возведении низкотемпературных складов приходится на приобретение специализированного оборудования холодильных и морозильных камер и составляет порядка 50% от общего объема затрат.

На строительно-монтажные работы приходится 20% затратной части, доля затрат на приобретение материала для производства СМР и подготовку площадки для холодильных и морозильных камер составляет порядка 30% от общего объема затрат.

Значительное удорожание реализации подобных проектов, наряду с установкой холодильного и (или) морозильного оборудования, связано с нестандартными материалами стен и их теплоизоляцией, системой вентиляции, что обусловлено жесткими требованиями потенциальных арендаторов к хранению товаров различных категорий (особенно для лекарственных препаратов).

При строительстве низкотемпературных складов особое внимание уделяется устройству полов, позволяющему избежать промерзания грунта. Также необходимо предусмотреть проведение обработки металлоконструкций и всех металлических поверхностей от коррозии.

Стоит отметить, что большинство современных холодильных складских комплексов представляют собой быстровозводимые здания, строящиеся по типу каркасно-панельных конструкций.

Данный способ возведения низкотемпературных складов является наиболее быстрым и выгодным, позволяет обеспечить быструю окупаемость вложенных в строительство склада средств. Строительные работы по возведению таких проектов можно выполнять независимо от сезона.

Преимуществом быстровозводимого здания является возможность внесения изменений в проект для адаптации под требования заказчика.

В большинстве случаев строительство новых складов ведется по типовым проектам, ориентированным на продукцию питания, фармацевтику, нужды сельского хозяйства

Табл. 10.1

Динамика стоимости строительства низкотемпературных складских площадей. 2004-2014 гг.

Год	Стоимость строительства, долл. США / кв. м (с учетом НДС)
2004	800-1200
2006	900-1500
2008	1100-1800
2010	1300-2200
2012	1500-2700
2014	1700-3300

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

3PL - комплекс услуг, необходимый для движения продукции по всей цепочке поставок (логистический аутсорсинг).

Наиболее активные потребители услуги 3PL - компании автомобильной промышленности, нефтегазового комплекса, сетевые торговые операторы в товарных группах FMCG.

В функции 3PL-провайдера входит не только организация перевозок, управление запасами продукции, но и ее учет, складское хранение, обработка груза, подготовка документации, доставка конечному потребителю. Таким образом, клиент получает полный пакет всех необходимых услуг.

Услуга ответственного хранения представляет собой передачу клиентом

имеющегося в его распоряжении товара под ответственность обслуживающей компании холодильного или морозильного склада за определенное вознаграждение. Компания, принимающая на хранение продукцию клиента, несет полную ответственность за сохранность всего объема продукции и за сохранение существующих качественных характеристик продукта.

Базовые услуги по ответственному хранению:

- погрузка-выгрузка грузов;
- прием товаров по количеству и качеству;
- создание необходимых условий хранения;
- количественная и качественная сохранность товара;
- контроль условий хранения;
- бронирование емкостей хранения;
- компьютеризированный контроль товарных остатков;
- формирование необходимых отчетов о движении товаров;
- оформление сопроводительных документов;
- круглосуточная охрана.

Объем и структура предложения

Структура рынка низкотемпературных складских помещений, расположенных в Москве и Московской области (до 50 км от МКАД), неоднородна и представлена как собственными холодильными и морозильными складами при производственных и торговых компаниях, собственными складами с долей сдаваемых в аренду складских площадей, так и спекулятивными складскими комплексами.

В целом на рынке низкотемпературных складских помещений наблюдается низкий объем спекулятивного строительства, что обусловлено высокой стоимостью реализации подобных проектов, сложностью их эксплуатации, а в 2014-2015 гг. и усугублением негативных экономических условий.

До 2005 г. рынок был представлен только низкокачественными холодильными и морозильными складами времен СССР; активное развитие качественного сегмента низкотемпературных складов началось позже (примерно с 2006 г.).

Несмотря на постепенное увеличение количества подобных складов, развитие действующих объектов, на рынке сохраняется дефицит качественного спекулятивного предложения.

Высокие затраты на строительство, короткие договоры аренды в этом сегменте делают предварительные договоры аренды предпочтительными для девелопера, поэтому качественный сегмент холодно-морозильных складов развивается в основном по схеме build-to-suit.

Крупные торговые и производственные компании возводят собственные низкотемпературные складские комплексы в непосредственной близости к своим производственным предприятиям, так как им сложно найти в аренду крупные помещения, подходящие под требования температурных режимов хранения в непосредственной близости от производственных баз и дистрибьюторских центров. Так, собственные низкотемпературные складские комплексы имеют такие компании, как «Мирагорг», Nestle, Campina, Ehrman, X5 Retail Group, «Очаково».

Холодильные и морозильные склады по схеме built-to-suit возводятся на территориях крупных логистических парков, к примеру, ПЛК «Северное Шереметьево», «ПНК-Чехов».

Например, в сентябре 2011 г. в логпарке «ПНК-Чехов» состоялось открытие уникального мультитемпературного склада, построенного российской девелоперской компанией PNK Group для датского концерна Uhrenholt.

Проект был реализован всего за 7 месяцев. Площадь склада - 13 тыс. кв. м, потенциальный оборот - 150 тыс. тонн/год. Терминал Uhrenholt стал первым в России мультитемпературным складом, соответствующим европейским стандартам.

Одно из ноу-хау комплекса - электрическое отопление почвы под зданием. В процессе строительства был применен целый ряд подобных технологических решений, новых для России, в основу которых легли разработки западных стран в области холодильных производств, адаптированные к российским климатическим особенностям.

Мультитемпературный склад имеет три температурных зоны: -25°C , от 0 до $+5^{\circ}\text{C}$ и $+15^{\circ}\text{C}$, что позволяет обеспечить оптимальные условия для хранения более чем 2000 наименований продуктов.

Основными девелоперами качественных низкотемпературных складских комплексов являются:

- ГК Accent;
- PNK Group;
- Springs Group;
- United Warehouse Company;
- АО «Инвестиционный траст».

Основной объем низкокачественных спекулятивных низкотемпературных складов в Москве представлен хладокомбинатами, овощехранилищами, мясокомбинатами и молокозаводами советской постройки, многие из которых требуют ремонта или реконструкции.

Одним из старейших хладокомбинатов в России и СНГ является Московский хладокомбинат №14, который начал свою работу в 1963 г. Мосхладокомбинат №14 находится в Западном административном округе Москвы, в 800 м от МКАД.

В 2008 г. была произведена реконструкция комплекса, в эксплуатацию были введены дополнительные площади, создано погрузочно-разгрузочное подразделение, модернизированы некоторые производственные фрагменты, расширено складское хозяйство.

В результате реконструкции на хладокомбинате была внедрена современная система охлаждения. Хладокомбинат №14 включает более 90 низкотемпературных камер с объемом хранения более 32 тыс. тонн, охлаждаемые склады, теплые склады, а также современные офисные здания.

Спекулятивные склады

Общий объем рынка низкотемпературных складов Москвы и Московской области (до 50 км от МКАД) составляет более 600 тыс. кв. м, из которых 298,6 тыс. кв. м приходится на качественный сегмент.

Большая часть качественных спекулятивных низкотемпературных складских площадей в Москве и Московской области представляет собой смешанные мультитемпературные склады, в которых действуют как холодильные, морозильные, так и сухие складские помещения.

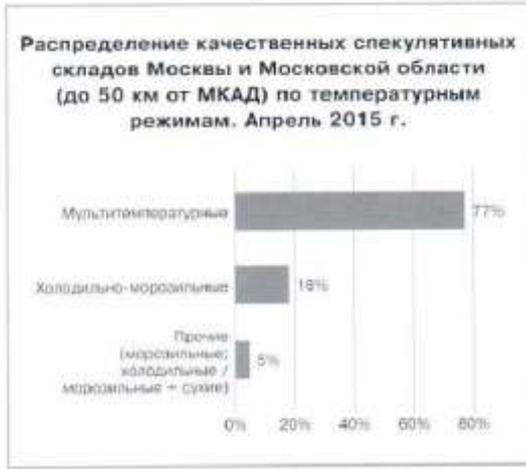
Совмещение различных температурных режимов увеличивает ликвидность подобных объектов.

По территории размещения, большинство качественных спекулятивных низкотемпературных складских площадей – порядка 60 % общего объема, сосредоточены на южном и восточном направлениях Московской области.

В целом, на территории Московской области, на расстоянии до 50 км от МКАД, расположено 172,8 тыс. кв. м низкотемпературных спекулятивных складских площадей; на территории Москвы – 125,8 тыс. кв. м.

Рис. 10.2.

Распределение качественных спекулятивных складов Москвы и Московской области (до 50 км от МКАД) по температурным режимам. Апрель 2015 г.



Источник: RWAY

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Рис. 10.3.

Распределение объема низкотемпературных складских площадей на территории Москвы и Московской области по классам. Апрель 2015 г., кв. м

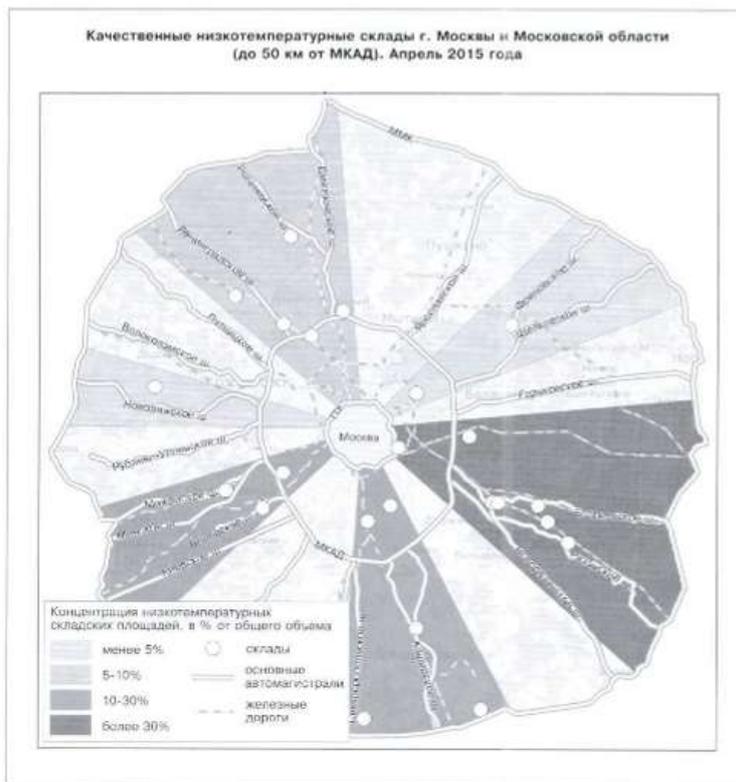


Источник: RWAY

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Рис. 10.4.

Качественные низкотемпературные склады г. Москвы и Московской области (до 50 км от МКАД). Апрель 2015 года



Источник: RWAY

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Оптимальным расположением склада считается расстояние до 15-20 км от МКАД. Основная часть холодильных и морозильных складов расположена на расстоянии от 10 до 20 км от МКАД – 69 % общего объема складов, расположенных на территории Московской области.

Востребованность холодильных и морозильных складских помещений обусловлена наличием спроса конечного потребителя на продукцию, требующую особых температурных режимов хранения.

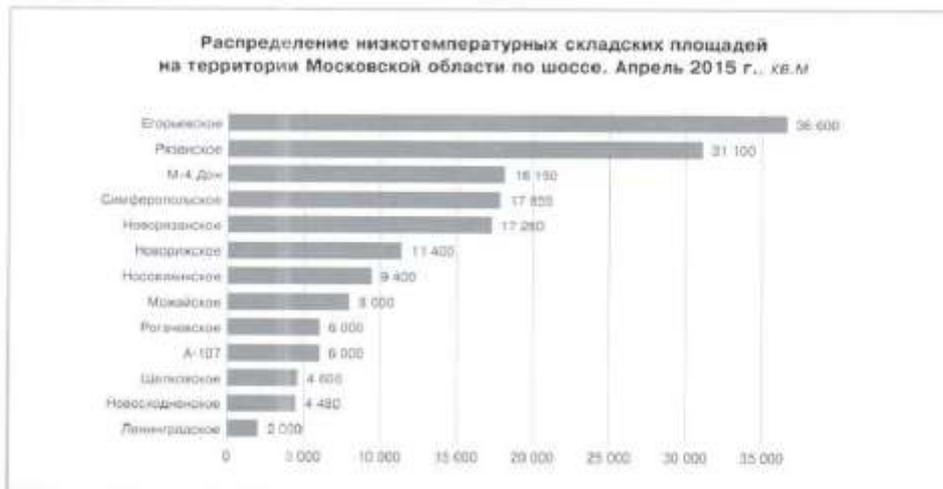
В условиях нынешней экономической ситуации наблюдается небольшой рост спроса в сегменте низкотемпературного хранения, что обусловлено тем, что сроки продаж у продовольственных компаний растут и, как следствие, многие переходят на группу товаров длительного хранения, такие как «заморозка».

Можно выделить 3 основных группы арендаторов морозильных и холодильных складов:

- Торговые операторы, хранящие широкий номенклатурный ассортимент продукции.
- Производители продуктов питания, которых интересует хранения сырья и готовой продукции.
- Фармацевтические компании.

Рис. 10.5.

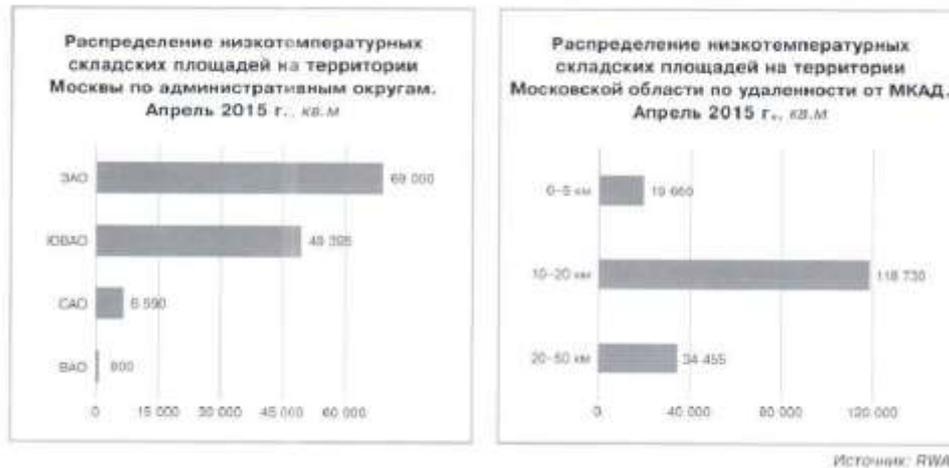
Распределение низкотемпературных складских площадей на территории Московской области по шоссе. Апрель 2015 г., кв. м



Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Рис. 10.6.

Распределение низкотемпературных складских площадей на территории Москвы по административным округам, апрель 2015 г., кв. м



Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Рынок низкотемпературных складов обладает сезонным спросом, который для каждого типа арендаторов низкотемпературных комплексов различен. В связи с этим различается срок действия договоров аренды для различных видов арендаторов в зависимости от сезонности спроса на продукцию.

К примеру, для хранения продуктов, пользующихся спросом в течение всего года, длительность договора аренды может составлять до 5 лет, а для хранения продуктов сезонного спроса (фрукты, овощи, мороженое) действуют короткие договоры – до 11 месяцев, либо услуги по ответственному хранению продукции. Сезонный фактор обуславливает сезонные колебания доли свободных площадей.

Развитие иностранных торговых сетей, предъявляющих более жесткие требования к увеличению хранения своих товаров, приводит к увеличению спроса на холодильные площади международного класса.

Для оптовых торговых операторов, как правило, требуются универсальные склады, поддерживающие разные температурные режимы: от +5°С до -18°С. Крупным производителям мясной продукции зачастую требуется железнодорожный доступ.

Запросы на низкотемпературные склады по площади варьируются от 1-3 до 10 тыс. кв. м. Самыми активными арендаторами являются торговые операторы и производители продуктов питания. Большая часть площадей арендуется отечественными компаниями.

Коммерческие условия

По состоянию на апрель 2015 г. ставки аренды на качественные холодильные склады составляют порядка 6,5-14 тыс. руб. / кв. м / год (без учета НДС, электричество - по факту потребления), на морозильные склады ставки аренды составляют порядка 9-17,5 тыс. руб. / кв. м / год (без учета НДС, электричество - по факту потребления).

Ставки аренды зависят от класса складского комплекса, расположения склада, температурного режима, а также набора предоставляемых услуг.

Табл. 10.2

Распределение средних ставок на ответственное хранение и аренду холодильных и морозильных складов Москвы и Московской области по классам комплексов. Апрель, 2015

Распределение средних ставок на ответственное хранение и аренду холодильных и морозильных складов Москвы и Московской области по классам комплексов. Апрель 2015 г.				
Класс СК	Холодильный склад		Морозильный склад	
	Ответственное хранение, руб./лм/сутки (без учета НДС)	Аренда склада, руб./кв.м/год (без учета НДС)	Ответственное хранение, руб./лм/сутки (без учета НДС)	Аренда склада, руб./кв.м/год (без учета НДС)
Класс «А»	22,5	12 400	26,6	14 400
Класс «В»	21,3	10 300	24,2	10 600
Класс «С»	19,5	8 300	20,1	9 800

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Табл. 10.3

Распределение средних ставок на ответственное хранение и аренду холодильных и морозильных складов Москвы и Московской области в зависимости от местоположения. Апрель 2015 г.

Распределение средних ставок на ответственное хранение и аренду холодильных и морозильных складов Москвы и Московской области в зависимости от местоположения. Апрель 2015 г.				
Местоположение	Холодильный склад		Морозильный склад	
	Ответственное хранение, руб./лм/сутки (без учета НДС)	Аренда склада, руб./кв.м/год (без учета НДС)	Ответственное хранение, руб./лм/сутки (без учета НДС)	Аренда склада, руб./кв.м/год (без учета НДС)
Москва	22,4	9 000	26,3	9 800
Московская область	21,1	9 300	23,7	11 300
Север МО	19,1	7 200	23,9	9 400
Юг МО	20,9	9 600	23,9	12 500
Запад МО	23,5	10 000	30,2	13 500
Восток МО	21,6	10 400	21,6	11 900

RWAY по данным из открытых источников

Источник информации: Бюллетень RWAY №242 май 2015 г.

Табл. 10.4

Расценки на сопутствующие услуги ответственного хранения. Апрель 2015 г.

Пример. Расценки на сопутствующие услуги ответственного хранения. Апрель 2015 г.			
Наименование услуги	Цена услуги, руб./паллету (с учетом НДС)	Примечание	
Разгрузка товара на паллетах (механизированная)	150	Товар упакован на паллете. Не более одного наименования на одной паллете.	
Разгрузка товара ручная	250	Товар не упакован на паллете.	
Погрузка товара на паллетах (механизированная)	150	Товар упакован на паллете. Не более одного наименования на одной паллете.	
Погрузка товара ручная	250	Товар не упакован на паллете.	
Кросс-докинг механизированный	300	Перегрузка с одной машины в другую погрузчиком.	
Кросс-докинг ручной	400	Перегрузка с одной машины в другую вручную.	
Оборачивание (обмотка) паллеты пленкой	60	Фиксация товара на паллете с помощью специальной пленки.	

Источник: NordLogistics

Источник информации: исследования Аналитического агентства RWAY № 242, 2015 г.

10.2. Обзор рынка производственной недвижимости Московской области

Ставки аренды

Низкотемпературные склады сдаются в аренду как квадратными метрами, так и палето-местами. Ниже представлены обзоры рынка аренды палето-мест и рынка аренды площадей в низкотемпературных складах.

Табл. 10.5

Предложения по аренде палето-мест в низкотемпературных складах в Московской области

№ п/п	Место нахождения	Кол-во п.м.	Величина арендной платы за 1 палето-место в год (с учетом НДС)	Источник информации	Текст объявления ⁴
1	Московская область, г. Коломна, Озерский проезд, д.3	Не ограничен	7 200,00	http://kcx.su/price	«Предлагаем в аренду складские помещения от 160 до 800 кв. м. Температурный режим -18/-24°C, тип продукции замороженное мясо, рыба, птица, молоко, масло, сливки, мороженое. Икра, овощи, ягода, пищевое сырье и промпереработка - складские помещения от 280 до 650 кв. м.»
2	Московская область, Домодедовский р-н.	23 415	9 720,00	http://www.3000city.ru/typ2.php?poz=648	Ответственное хранение. Холодильные и морозильные камеры. МО. Домодедовский р-н. На юге Подмосковья (12 км от МКАД), собственник предлагает услуги по ответственному хранению продукции требующей температурного режима от + 5 до - 20 °С. В наличии морозильный склад (-18-24°C) на 23 415 палето-мест и холодильный склад (+2,+4°C и +6,+8°C) - 11 578 палето-мест. Рабочая высота потолков – 14 метров, 7 ярусов высотного хранения. Полный спектр дополнительных функций по обработке данной группы товаров, включая санитарный и ветеринарный контроль. МАТЕРИАЛЬНАЯ ответственность за принятый на хранение груз. Режим работы складского комплекса - 24 часа, 7 дней в неделю. Возможность арендовать офисные помещения от 20 до 150 кв. м. Цена хранения паллеты в сутки в рамках зарезервированного объема (t -18,-24°C) от 27 рублей.
3	Московская область, г. Щелково		10 080,00	http://www.3000city.ru/typ2.php?poz=547	Ответственное хранение. Холодильные и морозильные склады в г. Щелково, Московской области. В 15 км от МКАД от собственника предлагаются услуги по ответственному хранению продукции требующей температурного режима от + 5 до - 20 С. Склад для хранения пищевых продуктов. Предоставляются услуги хранения, разгрузки - погрузки, маркетингового, формирования товара и отправки. Обеспечение санитарного и ветеринарного оформления продукции. Материальная ответственность за принятый на хранение груз. Постоянная отчетность о движении грузов. Высота потолков на складе 13 метров. Наливные полы. Санитарный контроль. Охраняемая территория. Круглосуточный режим работы.
4	Московская область, г. Дмитров, ул. Внуковская д. 66	5 000	5 760,00	http://birhлад.ru/kontakty.html	Наш сервис специализируется на предоставлении качественных услуг по ответственному хранению различных продовольственных грузов с любыми температурными режимами – от +5 С° до -24 С°.
5	«Московская область, Коломенский район, с/п Биорковское, поселок сельского типа Первомайский, ул. Промышленная д. 11»	6 000	7 560,00	http://www.mayhолод.com/#!/cpkv	«Общие технико-коммерческие параметры склада: - Количество палето-мест – 6000 шт.; - Вес хранимой продукции – 7200 т.; - Температура хранения от -18С до -25С; - Количество уровней хранения – 5; - Система хранения – мобильные стеллажи; - Количество разгрузочно-погрузочных доков – 8; - Тип хранимых грузов: палетированный товар, поддоны размером 1000x1200 мм; 800x1200 мм. - Тип хранимой продукции: продовольственные товары глубокой заморозки.»

⁴ Текст объявления приведен дословно

№ п/п	Место нахождения	Кол-во п.м.	Величина арендной платы за 1 палето-место в год (с учетом НДС)	Источник информации	Текст объявления ⁴
6	«Московская область, Сергиев-Посад»	Не ограничен	5 760,00	http://mo.meatinfo.ru/trade/otvet-hranenie-pri-temp-ot-0-do--25grad-234473	Сергиево-Посадский хладокомбинат расположен в 55км. от Москвы по Ярославскому ш. Возможность хранения товаров при температурных режимах от 0 до -25град. до 10000т. Собственная ж/д ветка с разгрузочной зоной на 4 вагона. Автоэстакада на 8 постановочных мест. Электронный документооборот. Круглосуточная охрана. Собственная стоянка для большегрузного транспорта. Предприятие зарегистрировано в реестре Таможенного союза. Постоянно работает пост ветеринарного контроля. Офисы. Интернет. Стоимость ответхранения от 16 руб./сутки. Услуги по погрузке/выгрузке от 110 руб/т.
Минимальное значение					5 760
Максимальное значение					10 080
Среднее значение					7 680
Вариация					43%

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон арендных ставок палето-мест в низкотемпературных складах в Московской области варьируется от 5 760 руб./кв. м в год до 10 080 руб./кв. м в год, среднее значение 7 680 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, удаленностью от МКАД и наличием ж/д подъезда. В данном сегменте рынка основными потенциальными арендаторами являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 10.6

Предложения по аренде площадей в низкотемпературных складах в Московской области

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (с учетом НДС)	Источник информации	Текст объявления ⁵
1	Московская обл., г. Ногинск	260	7300	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/594/Горьковское%20направление	Количество ворот: 2 шт; 1 ворота оборудованы доклевеллером Пол: бетонный, с антипылевым покрытием Рабочая высота: 7 м Вентиляция: приточно-вытяжная система Территория: огорожена Охрана: по периметру комплекса (КПП), система видеонаблюдения Дополнительное оборудование: электронные весы Дополнительные услуги: телефония, интернет Отличный подъезд грузового автотранспорта, асфальтированная прилегающая территория. План по запросу Коммерческие условия по аренде холодильного склада ставка 7300 руб./кв. м/г, зона экспедиции 3500 руб./кв. м/г, включая НДС и коммунальные платежи Срок действия договора: 11 месяцев, с возможной пролонгацией
2	Московская обл., г. Жуковский	от 50 до 1000	13200	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/717	Производственно-складской комплекс общей площадью свыше 5500 кв. м в г. Жуковском предоставляет клиентам широкий спектр складских услуг: Сухие склады, холодильные и морозильные камеры от 50 до 1000 кв. метров. Погрузочные работы, ответственное хранение, комплектация и обработка грузов и тд. Морозильные камеры t 0 -18 1100 руб./кв. м /мес, Холодильные камеры t 0 -5 800 руб./кв. м /мес Сухие склады 420 руб./кв. м/мес Цена с НДС Услуги ответственного хранения от 30 руб./п. м./день. -К услугам арендаторов: Ветеринарное обслуживание -Камеры аттестованные под хранение продовольственных товаров, пищевых добавок, рыбы, мяса, кишечного сырья; Удобные подъездные пути (в т. ч. ж/д ветка); Охраняемая территория;

⁵ Текст объявления приведен дословно

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (с учетом НДС)	Источник информации	Текст объявления ⁵
					<p>Офисные помещения.</p> <p>Полный комплекс складских услуг (инвентаризация, вывешивание, сортировка товара)</p> <p>Круглосуточная работа, охраняемая территория, автомобильные и железнодорожные терминалы, офисные помещения с телефонной связью и интернетом, столовая для персонала.</p> <p>Отгрузки в ночное время проблематичны по причине близости жилых домов</p>
3	Московская область, Павлово-Посадский район, Павловский Посад	590	6102	http://www.cian.ru/rent/commercial/5941301/	<p>Складские помещения в аренду - три холодильных камеры общей площадью 590 куб. м температурный режим от + 3 до -18 градусов, имеются вспомогательные помещения, находится в черте города, удобный подъезд и стоянка большегрузного транспорта. 55км от МКАД. Сдается целиком. Цена обсуждается. заявка № 6622</p>
4	Московская область, г. Коломна, Озерский проезд, д.3	от 280 до 650 кв. м	6480	http://kcx.su/price	<p>Предлагаем в аренду складские помещения от 160 до 800 кв. м</p> <p>Температурный режим -18/-24 °С, тип продукции замороженное мясо, рыба, птица, молоко, масло, сливки, мороженое. Икра, овощи, ягода, пищевое сырье и промпереработка - складские помещения от 280 до 650 кв. м</p>
5	Московская область, г. Электросталь	до 660	8640	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/1126	<p>В черте г. Электросталь сдаются низкотемпературные камеры в комплексе 2011 г. постройки:</p> <p>4 этажное капитальное строение располагает 13000 кв. м охлаждаемых камер (+5 — -30 °С) высота потолка 4.2 м без стеллажей</p> <p>лифты грузоподъемностью 5 тонн</p> <p>покрытие пола — полиуретан на армированном бетоне</p> <p>офисы, подсобные помещения общей площадью 1200 кв. м</p> <p>погрузочно-разгрузочные ramпы с двумя уровнями высот</p> <p>большая стоянка для грузового транспорта</p> <p>охрана ЧОП-ом</p> <p>режим работы круглосуточный</p> <p>рядом таможенный терминал</p> <p>Сейчас свободны 4 камеры общей площадью 660 кв. м на разных этажах. Цена аренды при температурном режиме 17 — 24 руб./кв. м./сутки, включая НДС, в зависимости от температурного режима</p>
6	Московская область, г. Серпухов	7800	7300	http://warehouse.realty-guide.ru/objects/?key=1068	<p>Складской комплекс «Серпуховский Хладокомбинат» находится в южной части Московской области, у Варшавского шоссе. Четырёхэтажное капитальное здание холодильника общей площадью 8000 кв. м построено в 1970 году. Складские помещения занимают площадь 7800 кв. м и 200 кв. м — офисы. В складском комплексе класса «В» в аренду предлагаются три готовые к использованию морозильные камеры с температурой хранения +18°С и бетонными полами. К территории склада подходит железнодорожная ветка, все подъезды оборудованы пандусами, а въездные ворота размером 2х1,9 м укомплектованы трансформаторами мощностью 420 кВт и тремя компрессорами по 90 кВт, в здании также установлены 4 грузовых лифта. В СК «Серпуховский Хладокомбинат» организована круглосуточная охрана и контроль доступа в здание, установлена система видеонаблюдения.</p>
Минимальное значение					6 102
Максимальное значение					13 200
Среднее значение					8 170
Вариация					54%

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон арендных ставок в низкотемпературных складах в Московской области, варьируется от 6 102 руб./кв. м в год до 13 200 руб./кв. м в год, среднее значение 8 170 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, удаленностью от МКАД и наличием ж/д подъезда. В данном сегменте рынка

основными потенциальными арендаторами являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 10.7

Предложения по аренде площадей производственно-складского (общепромышленного назначения) в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Описание ⁶	Источник
1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Скобяное шоссе, 13	2 509	1 100,00	Сдается в аренду производственно-складское помещение общей площадью 1100 кв. м. г. Сергиев Посад Московской области (55км Ярославского шоссе). Открытая площадка, ж/д ветка, пандус, кран-балка 5тн. Круглосуточный охранный пост, оснащенный системой видеонаблюдения. Электричество 650кВА. Вода и канализация. Электричество. Парковка: на территории есть стоянка для легковых и грузовых машин. Телефония - московские номера, местные номера. Интернет. Сделан ремонт. Помещения готовы к въезду.	http://www.cian.ru/rent/commercial/5415550/
2	Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Центральная улица, 1	3 600	2 881,20	Сдам в аренду производственные 2881,2 кв. м Н = 10м, Собственная подстанция, 1 трансформатор на 630 Ква, все коммуникации, охраняемая территория. Под производственную базу, склад, тех. центр обслуживания и ремонта автомобилей. http://test.attech.ru/test (:208226:)	http://www.cian.ru/rent/commercial/6636390/
3	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Скобяное шоссе, 13	3 000	660,00	Сдается в аренду складское помещение общей площадью по внутреннему обмеру 660 кв. м, год постройки 1957. Материал стен кирпичные, количество надземных этажей 2. Высота потолков 4,7 м. Пол – бетон. Электричество, большая прилегающая территория с твердым покрытием (асфальт) для отстоя и погрузки/разгрузки автотранспорта.	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_660_m_478898494
4	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	3 000	1 500,00	Под аренду сдаются помещения производственного назначения от 100 до 1500 кв. м. С оборудованием и без	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_583635263
5	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Скобяное шоссе, 26	3 000	200,00	Сдается помещение в складском модуле. Большая подъездная площадка. Напряжение 380квт. Секции по 100-200м. Рядом ж./д. ветка. Дополнительная инфо. по телефону	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110_m_501768631
6	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Шлякова, д. 3	4 200,00	1 000,00	Сдаются складские отапливаемые помещения от 350 р./кв. м в месяц . Находятся на охраняемой территории в центре города, имеется электричество, вода, канализация.	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_g_sergiev_posad_ul_shlyakova_d_3_237377605
7	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Строителей, д. 11	2 400,00	1 500,00	Сдам в аренду производственно-складские помещения на охраняемой огороженной территории. Центральные вода, канализация, своя котельная, помещения все теплые. Хороший подъезд. Площади от 200 кв. м до1500 кв. м. Высота перекрытий от 6 м до 9 м. Есть стеллажи, погрузчики. Торг возможен	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_200m_491466366
8	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Новоуличское шоссе	3 400,00	1 260,00	Сдается в аренду площадь 1260 кв. м производственно-складском комплексе в черте города Сергиев Посад, Новоуличское шоссе. Санитарная зона, экологически чистый район, одобрено СЭС под пищевое производство. Имеются 2 грузовых подъемника для подъема грузов на 1 и 2 тонны. Помещения с отделкой (выполнен ремонт,	http://www.an-expert.ru/index.php?page=catalog&section_id=7&goods_id=183

⁶ Текст объявления приведен дословно

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Описание ⁶	Источник
				потолки и стены частично отделаны плиткой). Высота потолков – 7 м. Мощность без ограничения – до 1000 кВт. Имеются все инженерные коммуникации (электричество, водоснабжение, пар, газ, отопление, Интернет, телефон). Отдельный вход для персонала, санузлы, бытовые помещения для работников (раздевалки, душевые, комната для приема пищи). Круглосуточно охраняемая территория ЧОП (24 часа), пропускная система, паркинг. Удобное транспортное сообщение, расположено в непосредственной близости от федеральной трассой на Москва – Углич (первая линия). Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.	
Среднее значение				3 139	
Минимальное значение				2 400	
Максимальное значение				4 200	
Вариация				19%	

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон арендных ставок помещений производственно-складского (общеотраслевого назначения) в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 2 400 руб./кв. м в год до 4 200 руб./кв. м в год, среднее значение 3 139 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с локальным местоположением объектов, наличием ж/д подъезда, отопления, состава административных помещений. В данном сегменте рынка основными потенциальными арендаторами являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

10.3. Обзор рынка земельных участков

Табл. 10.8

Сегментирование земельных участков Московской области⁷

Категории земель:	Целевое назначение земель:
Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.
Вид права пользования земельным участком:	Престижность направления:
Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; Наименее престижное – Щелковское, каширское, Рузское.
Расстояние от МКАД	Местоположение и окружение
До 10 км; 10-20 км; 20-40; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км.	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия; Другое окружение.
Размер земельного участка:	Наличия инженерных коммуникаций
Мелкие участки; Средние участки 0,5-5 га; Большие участки 5-20 га; Крупные участки свыше 50 га	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация.

Источник информации: www.moskomzem.ru

⁷ Источник информации: www.moskomzem.ru

Одним из весьма привлекательных объектов инвестирования являются инвестиции в землю промышленного назначения. Объем предложений в данной сфере, как правило, весьма ограничен, а желающих найти выгодный во всех отношениях участок – более чем достаточно. Обзор рынка промышленных земель дает право утверждать, что в нем заложены большие перспективы.

Основные определения категории промышленных земель

Если обратиться к официальным источникам, то категория земель промышленного назначения представляет собой совокупность участков, расположенных за чертой поселений, занятых под торгово-складские, административно-офисные, объекты энергетики и промышленности, отведенные под транспортные предприятия, оборонные объекты, а также объекты телевидения и связи, космической деятельности и т.д.

Рынок промышленных земель – категория специфическая, для анализа и правильного решения будет не лишним воспользоваться услугами соответствующих специалистов.

Очень важно при выборе объекта из категории промышленных земель изучить вопрос наличия на нем инженерных коммуникаций, и возможность их подключения, которая существенным образом отражается как на цене, так и на инвестиционной привлекательности объекта.

Перевод земель из одной категории в другую

В соответствии с нормами закона есть реальная возможность перевести земли иного назначения в категорию промышленных.

Обзор рынка земли промышленного назначения дает возможность говорить о том, что такой перевод происходит довольно часто. Порядок перевода земель в данную категорию предполагает отсутствие каких-либо ограничений на перевод земель из других категорий в категорию промышленных. Единственная оговорка – данные земли не должны быть загрязнены, нарушены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу. В таком случае земли можно перевести из категории в категорию лишь после проведения восстановительных работ, на основании специально разработанного проекта рекультивации земель.

Исключением могут быть лишь ситуации, когда такие объекты переводятся в иную категорию разрешенного использования по просьбе государственных органов.

Обладая правом собственности на землю, владелец имеет возможность подать ходатайство о переводе земельного участка из категории в категорию, приложив к нему необходимый пакет документов на данный участок.

Оценщиком был проведен анализ выставленных на продажу земельных участков под производственную застройку.

Табл. 10.9

Предложения по продаже земельных участков, схожих по характеристикам с оцениваемым

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Московская область, Сергиево-Посадский район, поселок Реммаш	5 000,00	800	Продам участок промназначения вблизи производственного предприятия. По границе все необходимые коммуникации. Подробности по телефону. Собственник!	http://www.cian.ru/sale/suburban/3981634/
2	Московская область, Сергиево-Посадский район, поселок Реммаш	10 000,00	800	Продам участок промназначения вблизи производственного предприятия. По границе все необходимые коммуникации. Подробности по телефону. Собственник!	http://www.cian.ru/sale/suburban/3981688/
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, поселок Реммаш	50 000,00	800	Продам участок промназначения вблизи производственного предприятия. По границе все необходимые коммуникации. Возможна продажа от 50 соток. Подробности по телефону. Собственник!	http://www.cian.ru/sale/suburban/3981526/
4	Московская область, Сергиево-Посадский район, село Бужаниново	10 000,00	1 700	Продается Участок 1Га. В Сергиево-Посадском районе, с. Бужаниново. 67км. от МКАД по Ярославскому шоссе. В 2км от большого бетонного кольца. Категория - земли населенных пунктов. Промназначения. Треугольной формы, ровный, частично огорожен. Электричество	http://www.cian.ru/sale/suburban/3752332/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
				мощностью 1960 кВт от ПС-749 (кабель подключён). Газ – 15 метров от границ до газопровода высокого давления, 160 метров до Газораспределительной станции	
5	Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Варавино	11 000,00	909	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лозовское, в районе д. Варавино. 11 000 кв. м земли промышленности; ВРИ: под размещение объектов дорожного сервиса, рынка, асз, гостиница, открытой площадки, стоянки строительной техники и т.д. Первая линия. Направление из Москвы. Трасса М8. 58 км от МКАД.	http://www.cian.ru/sale/suburban/4653748/
6	Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Тураково	13 196,00	834	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, в районе дер. Тураково. 13 196 кв. м земли промышленности; ВРИ: для размещения объектов дорожного сервиса, рынка, асз, гостиница, открытой площадки, стоянки строительной техники и т.д. Первая линия. Направление из Москвы. Трасса М8. 60 км от МКАД.	http://www.cian.ru/sale/suburban/4654816/
7	Московская область, Сергиево-Посадский район	25 000,00	680	Продам участок 2.5 га, земли промназначения, в черте города земельный участок находится в аренде до мая 2019 года, разрешенный вид использования: под размещение торгового центра и парковочных стоянок. Переуступка права аренды. 17 млн. На фото участок красного цвета под №1.	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_546974332
8	Московская область, Сергиево-Посадский район	11 000,00	1 000	Продаю 1 га промназначения в 2-х км от Сергиев Посада по Ярославскому шоссе, д. Наугольное. Выезд на бетонное кольцо. Электричество. вода. канализация – всё рядом. По участку проходит ж/д тупик. Возможен вариант аренды. Также есть другие варианты земельных участков промназначения	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_270462863
9	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 10	3 120,00	2 564	Площадь: 0,312 га земли поселений для размещения складской базы, в собственности эл. мощности не ограничены, теплотрасса (тепловой узел) на границе участка, хороший подъезд с 2 сторон, вода в соседнем здании (15 м).	http://test.attech.ru/test/?page_id=142
Среднее значение			1 121		
Минимальное значение			680		
Максимальное значение			2 564		
Вариация			55%		

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, мониторинг рынка продажи земельных участков под производственную застройку, аналогичных оцениваемому, выявил диапазон стоимостей 680 – 2 564 руб./кв. м. Среднее арифметическое значение 1 121 руб./кв. м.

В целом разброс стоимостей связан с площадью, наличием строений под снос, составом подведенных коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 55%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был проведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов производственно-складской недвижимости.

Табл. 10.10

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены объектов производственно-складской недвижимости

Группа факторов	Состав группы
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Вид разрешенного использования
2. Условия финансирования состоявшейся или	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя

Группа факторов	Состав группы
предполагаемой сделки	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес
	5.2. Направление (шоссе)
	5.3. Удаленность от МКАД
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Наличие ж/д путей
	6.3. Физическое состояние (для зданий и сооружений)
	6.4. Состав и наличие коммуникаций
7. Экономические характеристики	7.1 Не выявлены
6. Стоимостные характеристики	8.1. Цена предложения

Источник информации: анализ Оценка

10.5. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это то типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Табл. 10.11

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

На основании анализа всех выше перечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный оцениваемый объект имеет показатель ликвидности – низкий, срок реализации оцениваемого объекта 6-10 месяцев.

Выводы:

- На основании классификации, приведенной в анализе рынка, оцениваемый объект можно отнести к морозильным складам класса В.
- Диапазон арендных ставок помещений производственно-складского назначения в Московской области, варьируется от 3 600 руб./кв. м в год до 7 200 руб./кв. м в год, среднее значение 5 833 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, удаленностью от МКАД и площадью, предлагаемой в аренду.
- Диапазон арендных ставок палето-мест в низкотемпературных складах в Московской области варьируется от 5 760 руб./кв. м в год до 10 080 руб./кв. м в год, среднее значение 7 680 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, удаленностью от МКАД и наличием ж/д подъезда.

- Диапазон арендных ставок в низкотемпературных складах в Московской области, варьируется от 6 102 руб./кв. м в год до 13 200 руб./кв. м в год, среднее значение 8 170 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, удаленностью от МКАД и наличием ж/д подъезда.
- Диапазон арендных ставок помещений производственно-складского назначения (общепромышленного) назначения варьируется от 2 400 руб./кв. м в год до 4 200 руб./кв. м в год, среднее значение 3 139 руб./кв. м в год (с учетом НДС). Данный разброс цен связан с локальным местоположением объектов, наличием ж/д подъезда, отоплением и структуры административных помещений.
- Мониторинг рынка продажи земельных участков под производственную застройку, аналогичных оцениваемому, выявил диапазон стоимостей 680 – 2 564 руб./кв. м. Среднее арифметическое значение 1 121 руб./кв. м. В целом разброс стоимостей связан с площадью, наличием строений под снос, составом подведенных коммуникаций и другими факторами.
- На основании анализа всех выше перечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный оцениваемый объект имеет показатель ликвидности – низкий, срок реализации оцениваемого объекта 6-10 месяцев.

11. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, собирает информацию, существенную для определения стоимости оцениваемого объекта теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость оцениваемого объекта;
 1. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится Оцениваемый объект, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 2. информацию об оцениваемом объекте, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах оцениваемого объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости оцениваемого объекта.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта;
 - составление отчета об оценке.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта, называется **анализом НЭИ**.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра. Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:
 - функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
 - конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок оцениваемого объекта.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования оцениваемого объекта, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

12.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободных

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных предполагается, что участки являются незастроенными (или может быть освобождены путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельных участков при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, охраны природы, штаба ГО ЧС и пр.), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемые земельные участки предназначены для производственной территории, что является их окончательным законодательно разрешенным использованием.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет преимущественно спокойный рельеф. Инженерные коммуникации имеются.

Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости, анализа местоположения объекта с учетом разрешенного использования, логично рассмотреть вариант строительства промышленного объекта.

Экономическая целесообразность

Экономическая целесообразность подразумевает под собой то, что использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Доход, приходящийся на земельный участок (рыночная стоимость участка) в рамках выбранного варианта НЭИ, в данном Томе определяется, исходя из доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, с учетом конкретных потребностей и характеристик. Рыночная стоимость связана с текущей стоимостью будущих доходов, получаемых от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или понижение стоимости объектов, изменения в налоговом законодательстве.

В силу своего местоположения наиболее экономически целесообразное использование земельного участка – в соответствии с предполагаемым использованием.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ оцениваемого объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование оцениваемого объекта.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – под производственно-складскую застройку, что соответствует характеру имеющейся застройки.

12.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Разрешенное использование оцениваемого объекта – производственно-складское – не противоречит выбранному варианту НЭИ земельного участка с улучшениями.

Физически возможный вариант использования

Оцениваемый объект в соответствии со своими строительно-техническими характеристиками является нежилым объектом. Использование Объекта в данном качестве является физически осуществимым.

Экономически целесообразное использование

Выбранный вариант использования объекта – эксплуатация в текущем варианте. В силу своего местоположения наиболее экономически целесообразное использование земельного участка с улучшениями – для производственно-складской деятельности.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом нежилого назначения. Иными словами, объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве нежилого объекта производственно-складского назначения.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности

своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Вывод: *наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование в текущем варианте.*

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Затратами на воспроизводство оцениваемого объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии оцениваемого объекта с использованием применявшихся при создании оцениваемого объекта материалов и технологий.

Затратами на замещение оцениваемого объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) оцениваемого объекта на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом износа;
- оценка стоимости полного права собственности на Оцениваемый объект на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией оцениваемого объекта, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Объектами, входящими в состав оцениваемого объекта, являются отдельно стоящие здания на земельном участке.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объектов, входящих в состав рассматриваемого имущества.

Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости оцениваемого объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с объектами - аналогами оцениваемого объекта, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом оцениваемого объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая специфику оцениваемого объекта (низкотемпературные склады), сравнительный подход приводится справочно, так как затруднительно корректно и в полном объеме учесть все возможные факторы, влияющие на стоимость.

В открытых источниках информации представлено ограниченное количество предложений объектов, имеющих в своем составе помещения морозильных или холодильных складов, совокупная доля которых в общей площади минимальная.

Выборка предложений к продаже приводится в таблице ниже:

Табл. 13.1

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение		Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное
Месторасположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, Пушкинский р-н. Софрино, ул. Ленина, 9	РФ, Московская область, г. Дубна	РФ, Московская обл., Дорохово	РФ, Московская область, Раменский район, посёлок Быково ул. Праволинейная
Направление		Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе	Минское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от		55	30	110	70	20

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
МКАД, км						
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	17 384,6	3 060,9	1 589,4	2 256,0	14 000,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	1 736,6	690,6	796,4	367,0	1 000,0
Общая площадь производственно-складского назначения	кв. м	5 723,7	2 073,2	563,0	1 253,0	10 900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (холодильные и морозильные камеры)	кв. м	9 924,3	297,1	230,0	636,0	2 100,0
Площадь земельного участка	кв. м	37 500,0	7 586,0	8 167	25 000,0	55 000,0
Техническое состояние		Хорошее ремонт не требуется	Хорошее ремонт не требуется	Хорошее ремонт не требуется	Хорошее ремонт не требуется	Хорошее ремонт не требуется
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Да	Нет	Нет	Да	Нет
Вид права здания		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		под эксплуатацию складской базы предприятия	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Для производственных целей	Размещение существующих строений
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		80 000 000	59 000 000	85 000 000	800 000 000
Источник информации			Роман, тел. 8-926-453-92-43 https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvennoe_pomeschenie_3060_m_502006839	Эрик, тел. 8-906-095-04-73 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_589665080	Наталья, тел. 8-909-162-36-20 https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_kompleksa_mozhayskoe_shosse_ruz_585615088	Елена, тел. 8-965-416-48-48 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_14000_m_537656826
Цена предложения, с учетом НДС и стоимости земельного участка	руб. / кв. м		26 136	37 121	37 677	57 143

Источник информации: анализ Оценщика

Оцениваемый объект является нетиповым комплексом. В полном объеме учесть все различия оцениваемого объекта и объектов-аналогов не представляется возможным. Также во избежание некорректного расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода, этот подход не участвует в согласовании.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Оцениваемого объекта справочно.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости оцениваемого объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность оцениваемого объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объектами, входящими в состав оцениваемого объекта, являются отдельно стоящие здания на земельных участках.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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 устареваний⁸.

Ниже перечислен ряд случаев, когда применение затратного подхода считается предпочтительным:

- оценка новых или недавно построенных объектов;
- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- оценка объектов незавершенного строительства;
- оценка в целях страхования;
- оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- недостаток информации для применения других подходов к оценке.

Принимая во внимание тот факт, что объектом оценки является отдельно стоящее здание, Оценщик счел целесообразным применение затратного подхода, а именно: метода сравнительной единицы.

Этапы определения стоимости в рамках затратного подхода:

- 1 этап – определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного;
- 2 этап – определение стоимости улучшений:
 - определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устаревания;
 - определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- 3 этап – определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Метод сравнительной единицы применяется для всех оцениваемых объектов, кроме блочно-модульной котельной 840 кВт с оборудованием. Расчет стоимости данного объекта приведен отдельно в рамках индексного метода затратного подхода.

Первый этап - определение рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Обоснование выбора метода оценки

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р, в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14). Согласно Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утв.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).

Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 № 519, Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. III-18).

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Для целей данного Тома Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности земельного участка, как незастроенного при помощи метода сравнения продаж.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Табл. 14.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Вид разрешенного использования
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
	5.1. Адрес
5. Характеристики месторасположения объекта	5.2. Транспортная доступность
	6.1. Общая площадь
6. Физические характеристики объекта	6.2. Наличие строений
	6.3. Состав и наличие коммуникаций
	7.1 Не выявлены
7. Экономические характеристики	8.1. Цена предложения
6. Стоимостные характеристики	

Источник информации: анализ Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В разделе «Анализ рынка объекта оценки» Оценщик привел аналитическую выборку земельных участков производственно-складского назначения. В качестве аналогов выступали участки, максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Характеристики объектов-аналогов представлены ниже в таблице:

Табл. 14.2

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности...	Земли промышленности...	Земли промышленности...
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Местоположение	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Тураково	РФ, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Варавино	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад
Направление	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе
Удаленность от МКАД, км	55	60	58	60
Площадь, кв. м	37 500,00	13 196,0	11 000,0	50 000,0
Площадь, сотка	375,00	131,96	110,00	500,00
Наличие зданий и сооружений (в т. ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (Наличие коммуникации на земельном участке будет учтено при расчете сооружений)	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Да (Наличие ж/д ветки на земельном участке будет учтено при расчете сооружений)	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.		11 000 000	10 000 000	40 000 000
Стоимость, руб./кв. м		834	909	800
Источник информации		Телефоны: +7 916 576-00-01 http://www.cian.ru/sale/suburban/4654816/	Телефоны: +7 916 576-00-01 http://www.cian.ru/sale/suburban/4653748/	Илья, тел. 8-926-779-42-12 https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promna_znacheniya_567023006

Источник информации: анализ Оценка

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже.

Табл. 14.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 37 500 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		11 000 000	10 000 000	40 000 000
Наличие строений		Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		11 000 000	10 000 000	40 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		834	909	800
Снижение цены в процессе торгов	%		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	руб./кв. м		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена			709	773	680
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Дата продажи/Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Местоположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Тураково	РФ, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Варавино	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад
Направление		Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Удаленность от МКАД		55,0	60,0	58,0	60,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		709	773	680
Общая площадь земельного участка	кв. м	37 500	13 196	11 000	50 000
Корректировка	%		-9,0%	-10,0%	3,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		645	696	700
Наличие коммуникаций		Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (Наличие коммуникации на земельном участке будет учтено при расчете сооружений)	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		645	696	700
Наличие ж/д ветки		Да (Наличие ж/д ветки на земельном участке будет учтено при расчете сооружений)	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		645	696	700
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование		Для размещения производственной базы	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		645	696	700
Общая валовая коррекция			9,0	10,0	3,0
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,250	0,239	0,511
Стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м	685			
Стоимость прав на земельный участок	руб.	25 687 500			

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Для определения степени однородности полученных результатов Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Тома коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Табл. 14.4

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	25
Среднее значение, руб./кв. м	Ccp	680
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	Ccp + 1,94 $\sqrt{\sigma^2}$	729
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	Ccp - 1,94 $\sqrt{\sigma^2}$	632
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/Ccp$	3,68%

Источник информации: расчет Оценщика

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где:

D – удельный вес, %;

Q – всего корректировок/суммарное отклонение;

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и обоснование внесенных корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый участок используется на праве собственности, как и подобранные аналоги. Корректировка не требуется.

Анализ категории и функционального назначения земельного участка

В рамках настоящего Тома корректировка не применялась для земельных участков промышленного назначения, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Корректировка на условия продажи

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена согласно данным таблицы:

Табл. 14.5

Корректировки на торг

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 3, Лейфер Л.А.

Принимая во внимание анализ ликвидности и анализ рынка объекта оценки, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг в размере 15%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на место нахождения

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся на сопоставимых направлениях и удаленности от МКАД, корректировка по данному элементу сравнения не проводится.

Корректировка на транспортную доступность

В рамках настоящего Тома анализ не проводился, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность и сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на площадь

Так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют различную площадь, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁹.

Табл. 14.6

Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

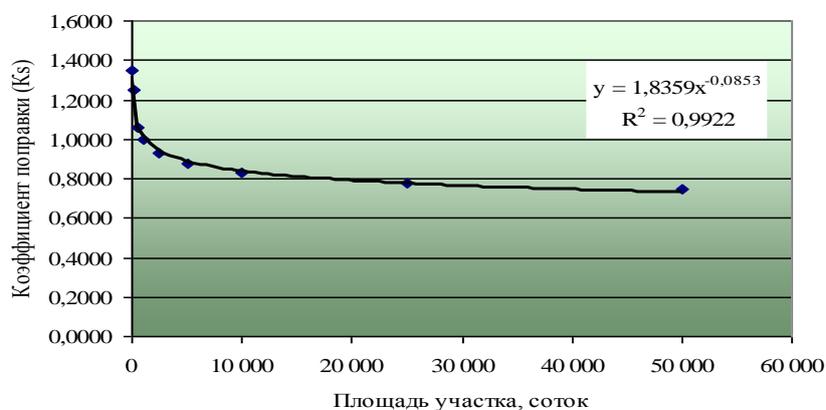
Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

⁹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Рис. 14.1.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для оцениваемого объекта;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Величина корректировок на площадь оцениваемого земельного участка приведена ниже в таблице.

Табл. 14.7

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Площадь земельного участка, кв. м	37 500	13 196	11 000	50 000
Коэффициент корректировки (KS)	0,75	0,82	0,83	0,73
Корректировка, %		-9	-10	3

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на наличие ж/д ветки на земельном участке

На оцениваемом земельном участке проходит ж/д ветка. У объектов-аналогов ж/д пути отсутствуют.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др.,

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.) влияние данного фактора на стоимость земельного участка приводятся в таблице ниже.

Табл. 14.8

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13 – 1,15

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие ж/д ветки на оцениваемом земельном участке будет учтено при расчете рыночной стоимости сооружений в составе Объекта оценки, таким образом, корректировка на данный элемент сравнения к объектам – аналогам не проводится.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Влияние наличия коммуникации на земельном участке приводятся в книге В. П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», 2006 г. При возможности подключения коммуникаций, когда они проходят по границе участка, принимается половина корректировки. При внесении корректировки Оценщик использовал средние значения.

Результаты исследования приведены в таблице ниже.

Табл. 14.9

Корректировки на наличие коммуникаций, %

Коммуникации	Наличие коммуникаций по сравнению с их отсутствием			Возможность подключения коммуникаций по сравнению с их отсутствием		
	Max	Min	Среднее	Max	Min	Среднее
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Газоснабжение	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,25%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%

Источник информации: В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157

Оцениваемый земельный участок в рамках затратного подхода рассчитывается как условно свободный без коммуникаций (наличие коммуникации на оцениваемом земельном участке будет учтено при расчете рыночной стоимости сооружений в составе Объекта оценки). На земельных участках объектов-аналогов коммуникации отсутствуют, корректировка не проводится.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1}$$

где:

$Вес_i$ – вес i -ого аналога

Val_i – i -ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки составляет:

Табл. 14.10

Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	25 687 500

Источник информации: расчет Оценщика

Второй этап - расчет затрат на замещение улучшений земельного участка, входящих в состав объекта оценки

Для определения стоимости воспроизводства / стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

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 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

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

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

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

В рамках настоящего отчета был использован метод сравнительной единицы для зданий и индексный метод для оценки для части сооружений.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом.¹⁰

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Ср.ед. — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (*V*) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (*Ср.ед.*) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С. А. Табакова, В. М. Дидковский, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №74 (январь, 2010 г.), №70 (январь 2009 г.), №62 (январь 2007 г.);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №90 (январь, 2015 г.);

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение. Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ:

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Для зданий и строений Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания (строения);
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:

¹⁰ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость¹¹ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»¹².

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 (1 + \text{ППР}\%) \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — коэффициент перехода цен;

K₂ — регионально-климатический коэффициент;

K₃ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₄ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K₅ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₆ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₇ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

K₈ — корректировка на отсутствие конструктивных элементов или коммуникации;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

¹¹ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ.

¹² Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (K_1)

Справочники составлены для базового района — Московской области, объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки расположен в Московской области. Коэффициента перехода от цен базового района к уровню цен субъектов РФ составляет 1,00.

Регионально-климатический коэффициент (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_4)

Применялся для устранения различий в строительстве различных конструктивных систем.

Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_5)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и аналогичным объектом из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

Табл. 14.11

Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме ($V_o/V_{спр}$)	Коэффициент (k_5)
0,29—0,10	1,22
0,49—0,30	1,2
0,70—0,50	1,16
0,71—1,30	1
1,31—2,00	0,87

Источник информации: укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.), стр.12, табл. 1.5.

Табл. 14.12

Корректирующие коэффициенты на отличия в площади оцениваемого объекта и объекта-аналога

На разницу в объеме ($S_o/S_{спр}$)	Коэффициент (k_5)
0,49—0,25	1,2
0,86—0,50	1,1
0,85—1,15	1
1,16—1,50	0,95
1,50—2,00	0,93

Источник информации: укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.), стр.12, табл. 1.5.

Поправки на разницу в объеме/площади между оцениваемыми зданиями и аналогичными объектами принимались согласно вышеприведенным таблицам.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (K_6)

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ. Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе с даты составления справочника, к фактическим ценам на дату оценки для данного региона. Расчет данного коэффициента приведен в таблице ниже.

Табл. 14.13

**Расчет индекса пересчета цен с издания справочников 2011 года к ценам на дату
оценки**

КС	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2015 (Ко-Инвест №90)	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2010 (Ко-Инвест № 74, стр. 35-38)	Индекс пересчета с 01.01.2015 до даты оценки (Ко-Инвест №90, стр. 30)	Итоговый коэф.
КС-1	128,407	107,878	0,9992	1,189
КС-2	171,987	156,602	0,9992	1,097
КС-3	148,960	105,687	0,9992	1,408
КС-4	170,556	153,943	0,9992	1,107
КС-5	169,813	158,836	0,9992	1,068
КС-6	158,497	167,303	0,9992	0,947
КС-7	129,415	118,874	0,9992	1,088
КС-8	154,129	129,681	0,9992	1,188
КС-9	124,059	107,362	0,9992	1,155
КС-10	164,236	128,676	0,9992	1,275
КС-11	123,727	186,885	0,9992	0,662
КС-12	155,508	148,152	0,9992	1,049
КС-13	129,415	118,874	0,9992	1,088
КС-14	169,521	144,204	0,9992	1,175
КС-15	149,792	124,649	0,9992	1,201

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 14.14

**Расчет индекса пересчета цен с издания справочников 2010 года к ценам на дату
оценки**

КС	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2015 (Ко-Инвест №90)	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2009 (Ко-Инвест № 70, стр. 35-38)	Индекс пересчета с 01.01.2015 до даты оценки (Ко-Инвест №90, стр. 30)	Итоговый коэф.
КС-1	128,407	86,639	0,9992	1,481
КС-2	171,987	121,422	0,9992	1,415
КС-3	148,960	83,317	0,9992	1,786
КС-4	170,556	120,349	0,9992	1,416
КС-5	169,813	121,385	0,9992	1,398
КС-6	158,497	127,828	0,9992	1,239
КС-7	129,415	96,781	0,9992	1,336
КС-8	154,129	105,922	0,9992	1,454
КС-9	124,059	86,752	0,9992	1,429
КС-10	164,236	100,685	0,9992	1,630
КС-11	123,727	134,275	0,9992	0,921
КС-12	155,508	107,861	0,9992	1,441
КС-13	129,415	96,781	0,9992	1,336
КС-14	169,521	111,043	0,9992	1,525
КС-15	149,792	97,024	0,9992	1,543

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 14.15

**Расчет индекса пересчета цен с издания справочников 2008 года к ценам на дату
оценки**

КС	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2015 (Ко-Инвест №90)	Индекс пересчета с 1984 г. по 01.01.2007 (Ко-Инвест № 62, стр. 35-38)	Индекс пересчета с 01.01.2015 до даты оценки (Ко-Инвест №90, стр. 30)	Итоговый коэф.
КС-1	128,407	66,475	0,9992	1,930
КС-2	171,987	86,259	0,9992	1,992
КС-3	148,960	63,460	0,9992	2,345
КС-4	170,556	92,528	0,9992	1,842
КС-5	169,813	91,894	0,9992	1,846
КС-6	158,497	94,476	0,9992	1,676
КС-7	129,415	74,811	0,9992	1,729
КС-8	154,129	81,523	0,9992	1,889
КС-9	124,059	70,676	0,9992	1,754
КС-10	164,236	77,898	0,9992	2,107
КС-11	123,727	88,259	0,9992	1,401
КС-12	155,508	85,238	0,9992	1,823
КС-13	129,415	74,811	0,9992	1,729
КС-14	169,521	87,564	0,9992	1,934
КС-15	149,792	71,022	0,9992	2,107

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, коэффициенты изменения цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника принимаются согласно таблице.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K₇)

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$C_o = C_a \times (\varphi_o / \varphi_a),$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или строения;

C_a — стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или строения;

φ_o — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или строения;

φ_a — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или строения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц (см. раздел 4.1 Справочника «Общественные здания») для различных видов конструкций и материалов, объединенных по единым конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия и т. п.). В случае отсутствия в разделе описания конструктивного элемента в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1,000.

Корректировка на различие в конструктивных элементах (K₇) определяется по формуле:

$$K_7 = (C_b - C_a + C_o) / C_b,$$

где:

K₇ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

C_b — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или строения, отличного от базового элемента в единичном измерении;

C_a — стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или строения в единичном измерении.

В рамках данного Тома для объекта оценки данная корректировка не применялась.

Корректировка на отсутствие конструктивных элементов или коммуникации

Рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Табл. 14.16

Расчет поправки различия в конструктивных решениях, отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ, которые имеются у здания-аналога

№п/п	Наименование основного средства	Справочный показатель по объектам-аналогам	Поправка на различие в констр. решениях	Фундаменты	Каркас	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровли	Проемы	Полы	Отделка	Прочие	Специальные	Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Прочее	Итого
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	6 050,00	0,00	9,02		17,98	2,99	10,00	4,02	10,00	7,98	7,98	9,02	11,71	3,53	2,06	2,40	1,31		100,00
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	2 695,91	0,00	3,00	15,00	10,00		15,00	3,00	4,00	6,00	5,00	2,00	35,00	0,80	0,60	0,50	0,10		100,00
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	5 052,04	0,00	13,00		23,00		18,00	2,00	3,00	2,00	4,00	14,00		8,40	6,30	5,30	1,00		100,00
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	2 734,00	0,00	19,76		17,91	4,46	6,23	2,40	3,52	1,00	3,22	10,88		11,88	9,10	9,27	0,37		100,00
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)																			
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	2 858,52	-713,49	9,00	11,00	12,00		17,02	9,00	17,02										75,04
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	2 734,00	0,00	19,76		17,91	4,46	6,23	2,40	3,52	1,00	3,22	10,88	0,00	11,88	9,10	9,27	0,37		100,00

Источник информации: расчет Оценщика

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр%) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Оценщика под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя — плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Для определения величины прибыли Предпринимателя были использованы данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16, 2015 г., стр. 7).

Табл. 14.17

№ п/п	Город, область местоположения объекта	Тип недвижимости	Констр. Система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %	
				май 2014 г.	май 2015 г.
1	Московская область	Производственные помещения	4, «С»	8/-4	6

Источник информации: СРД №15, 2014 г., стр. 7

Таким образом, прибыль предпринимателя составила 6 %.

Часть оцениваемого имущества (сооружения) была посчитана методом индексации (не предоставлена полная информация, позволяющая определить основные технические характеристики).

В основе метода анализа и индексации затрат лежит пересчет известной стоимости объекта оценки (в рамках настоящего Отчета это стоимость затрат на строительство по балансу) в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки.

В методе индексации значение затрат на воспроизводство на дату оценки получают умножением известной стоимости на корректирующий индекс:

В общем виде, стоимость на основе индексного метода определяется по формуле:

$$ЗВ = C_{П} \times I_{КОР},$$

где:

$ЗВ$ – затраты на воспроизводство без учета износа;

$C_{П}$ – стоимость на момент приобретения;

$I_{КОР}$ – индекс приведения цены на дату определения стоимости.

Индекс цен получают путем анализа изменения стоимости строительного-монтажных работ с течением времени.

В данном случае расчет индекса производился по данным Госкомстата «Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) в РФ».

Табл. 14.18

Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по Российской Федерации в 1995-2014гг

Период	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Январь	101,4	100,9	102,7	101,8	101,6	100,6	100,3	101,1	100,2	100,9	101,3	98,1	100,0	100,4	100,4	99,2	99,0
Февраль	101,0	100,8	102,4	102,3	100,8	100,7	101,6	101,2	101,4	101,3	102,2	100,6	101,8	102,7	102,7	102,3	103,0
Март	100,4	102,2	102,6	101,6	101,0	100,3	100,2	100,2	99,7	100,1	99,8	97,6	97,8	97,5	97,5	97,2	95,8
Апрель	99,9	100,4	102,0	100,6	100,6	101,2	100,9	100,9	100,6	101,0	101,6	98,9	100,6	100,1	100,3	100,2	100,4
Май	100,1	102,6	101,9	100,6	101,8	100,7	101,7	101,6	101,3	102,0	102,3	100,1	102,1	102,1	101,3	101,2	102,4
Июнь	99,6	101,6	103,4	100,7	101,2	100,7	101,4	101,6	101,0	101,3	102,0	99,7	101,0	100,2	100,4	100,9	100,4
Июль	100,2	102,6	103,4	100,6	101,9	100,6	101,9	101,3	101,7	102,2	102,4	99,9	100,7	101,2	101,5	100,2	100,3
Август	100,7	104,7	101,7	101,0	101,0	101,0	101,9	102,1	102,1	102,6	102,8	101,3	102,3	102,7	101,8	101,5	101,4
Сентябрь	102,4	105,3	103,9	100,7	101,2	101,3	101,8	101,4	102,1	102,6	102,2	100,8	101,5	100,9	101,0	101,6	101,5
Октябрь	100,7	104,3	103,8	102,1	101,0	101,3	103,2	101,7	102,0	102,5	101,3	100,0	100,8	101,4	100,9	100,4	99,8
Ноябрь	102,2	104,2	102,9	101,3	101,0	101,1	101,7	100,9	101,5	101,6	100,3	100,6	100,9	100,3	99,6	99,1	100,7
Декабрь	100,7	102,6	103,8	101,0	100,8	100,8	100,7	100,8	100,6	101,5	99,1	100,0	99,9	99,7	100,6	100,6	100,0
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	109,7	137,3	140,5	115,2	114,7	110,6	118,6	115,8	114,9	121,2	118,6	97,6	109,6	109,3	108,3	104,3	104,6

Источник: Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по Российской Федерации в 1995-2014гг., Госкомстат

Ниже приведен расчет затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка.

Табл. 14.19

Определение затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка (здания)

№ п/п	Наименование основного средства	Строительный объем, куб. м	Назначение	Конструктивные характеристики оцениваемого объекта				Код Объекта-аналога по справочнику (год издания справочника)	Характеристика объекта-аналога			Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	I группа поправок, руб./куб. м. (кв. м)	II группа поправок, коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.
				Материал стен	Перекрытия	Коммуникации	КС		КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Строительный объем, куб. м.					
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	4 606,00	Административное	Кирпичные (хорошее)	Ж/б плиты (хорошее)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение (хорошее)	КС-1	О3.03.006 (2011 г.)	КС-1	6 050,00	10 000	куб. м	4 606	0,00	1,379	38 427 628
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	77 267,00	Производственно-складское	Кирпичные (хорошее)	Ж/б плиты (хорошее)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение (удовлетворительное)	КС-1	П3.08.268 (2011 г.)	КС-1	2 695,91	70 000	куб. м	77 267	0,00	1,189	247 674 500
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	497,00	Вспомогательное	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение (удовлетворительное)	КС-1	П3.07.10 (2011 г.)	КС-1	5 052,04	700	куб. м	497	0,00	1,189	2 985 417
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	838,00	Производственно-складское, гаражное	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Отопление, электроосвещение (удовлетворительное)	КС-1	П3.19.055 (2011 г.)	КС-1	2 734,00	-	куб. м	838	0,00	1,189	2 724 108
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)		Производственно-складское, гаражное	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Отопление, электроосвещение (удовлетворительное)	КС-1									
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	3 560,00	Производственное	Кирпичные (удовлетворительное)	Ж/б плиты (удовлетворительное)	Отсутствуют	КС-4	П3.19.046 (2011 г.)	КС-4	2 858,52	5 000	куб. м	3 560	-713,49	1,107	8 453 392
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	873,00	Складское	Кирпичные (хорошее)	Ж/б (удовлетворительное)	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение (удовлетворительное)	КС-1	О3.09.126 (2011 г.)	КС-1	2 734,00	-	куб. м	873	0,00	1,189	2 837 884

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 14.20

Определение затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка (сооружения)

№ п/п	Наименование объекта	Основные технические характеристики		Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Код объекта аналога	Год справочника	КС	Спр. показатель по объектам-аналогам	На изменение цен после издания справочника	НДС, 18%	Кинд. коэф.	Прямые строительные затраты, без НДС, руб.
Сооружения															
1	Водопр.и канализац. сеть внутриплощадная	Нет данных		01.12.1970	101 656,00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,683	984 335
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	Протяженность 220,7 м. Материал - сталь, диаметр труб -150 мм. Количество колодцев - 4 шт. Линейны объект недвижимости «Водопроводная сеть внеплощадочная» служит для подачи воды к объектам ОАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» от существующего водопровода dy200	Трубопроводы	01.12.1970	51 568,00	м	220,7	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.7.42.002)	2008	КС-12	2 694,06	1,82	1,00	-	1 082 134
			Колодцы			шт.	4	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.7.21.001)	2008	КС-10	43 298,41	2,11	1,00	-	365 439
3	Наружные электросети 448 м.	Линейный объект недвижимости «Наружные электросети» служит для освещения территории ОАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат». Подача электроэнергии осуществляется от ТП (лит Б5). Протяженность 448,0 м. Опоры со светильниками - 15 шт, материал опор - ж/б	Кабели наружного освещения	01.12.1970	9 320,00	км	0,448	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.10.07.001)	2008	КС-14	56 424,50	1,93	1,00	-	48 787
			Опоры ж/б			шт.	15	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.10.06.009)	2008	КС-10	20 587,97	2,11	1,00	-	651 609
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	Линейный объект недвижимости «Теплосеть» общей протяженностью 161,7 м проложен частично под землей на глубине 1 м и частично на опорах высотой 3,5 м. Материал труб - сталь, диаметр - 80 мм. Количество колодцев 3. Количество опор - 3. Материал опор - металл.	Трубопроводы	01.12.1970	270 977,00	м	161,7	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.9.01.030)	2008	КС-8	20 879,65	1,89	1,00	-	6 381 092
			Колодцы			шт.	3	КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры», 2008 г. (ИЗ.7.21.001)	2008	КС-10	43 298,41	2,11	1,00	-	274 079
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	Сооружение «Забор» общей протяженностью 732,55 м предназначено для ограждения производственных помещений и состоит из следующих участков: - Забор, лит. 1В протяженностью 709,85 м из ж/б плит размером 2,0x2,45 и 2,0x4,0	Забор, лит. 1В протяженностью 709,85 м из ж/б плит размером 2,0x2,45 и 2,0x4,0	01.12.1970	198 119,00	м	709,85	КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (О4.23.0.356)	2010	КС-10	4 758,40	1,63	1,00	-	5 505 733
			Ворота, лит1В1. Ворота лит1В2. Ворота лит1В3. Ворота лит1В4. Общая площадь 65,14 кв. м			кв. м	65,14	КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (О4.7.0.109)	2010	КС-12	2 643,70	1,44	1,00	-	247 983
			Забор из ж/б плит, лит2В общей протяженностью 94,6 м из ж/б плит			м	94,6	КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (О4.23.0.356)	2010	КС-10	4 758,40	1,63	1,00	-	733 736

№ п/п	Наименование объекта	Основные технические характеристики		Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Код объекта аналога	Год справочника	КС	Спр. показатель по объектам-аналогам	На изменение цен после издания справочника	НДС, 18%	Кинд. коэф.	Прямые строительные затраты, без НДС, руб.
		металлического листа по металлическому каркасу и высотой 2,8 м; -Ворота лит1В3 шириной 5,6 м из металлического листа по металлическому каркасу и высотой 2,5 м; - Ворота лит1В4 шириной 4,6 м из металлической сетки по металлическому каркасу и высотой 3,8 м. Год постройки - 1971. Сооружение «Забор из ж/б плит» лит2В общей протяженностью 94,6 м из ж/б плит размером 2,00x2,45 и 2,00x4,00 м предназначено для ограждения производственных помещений. Год постройки 2001.	размером 2,00x2,45 и 2,00x4,00 м												
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	Общая площадь 7 674,2 кв. м. Материал покрытия: асфальт по ж/б плитам		31.08.2006	2 960 169,49	кв. м	7674,2	КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (04.9.0.222)	2011	КС-8	1 035,00	1,188	1,00		9 436 043
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт. покрытием)	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		-	967 427,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.	Линейный объект недвижимости «Железнодорожные пути» примыкает стрелочным переводом №206 к подъездному пути «Примыкание», примыкающего в свою очередь к ст. Сергиев Посад, входящего в состав Московская - Ярославского отделения Московской ж/д дороги. Полная длина - 561 м. Полезная длина - 247 м. Пути уложены рельсами Р50 и Р43 на деревянных шпалах. На путях уложены стрелочные переводы. Балласт на путях с стрелочным переводе №210 - песчано-гравийный и песчаный, На стрелочном переводе №206 - щебеночный толщиной 25 см.		н/д	166 640,00	1 м	561	КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2010 г. (М3.07.16.001)	2010	КС-11	23 298,00	0,921	1,00		12 037 634
9	Промплощадка 2	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		01.12.1970	4 892 133,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Прочее имущество														
1	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		10.1986	54 510,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость		08.1987	54 510,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование объекта	Основные технические характеристики	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Код объекта аналога	Год справочника	КС	Спр. показатель по объектам-аналогам	На изменение цен после издания справочника	НДС, 18%	Кинд. коэф.	Прямые строительные затраты, без НДС, руб.
		данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен												
3	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	12.1984	39 194,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	30.11.14	106 505,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Приточно-вытяжная вентиляция система	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	21.01.2006	342 179,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	28.06.2002	13 996,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Пожарная сигнализация	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	24.06.2011	549 559,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Система видеонаблюдения	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	01.11.2004	316 808,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Система вентиляции	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	269 534,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	903 389,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Забор	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и техническое состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	01.12.1970	111 890,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Определение величины износа и устаревания зданий

Определение физического износа

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

В рамках настоящего Отчета оценщик использовал метод разбивки для здания и метод срока жизни для сооружений.

Определение величины физического износа **методом разбивки**, производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times I_i$$

где:

D	–	физический износ, %;
D_{ki}	–	физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
I_i	–	удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.
n	–	число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа производился в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УССС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа **экспертным методом** выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою

очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 14.21

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник информации: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

Табл. 14.22

Расчет физического износа зданий

№ п/п	Объект	Год постройки		Фундаменты	Каркас	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровли	Проемы	Полы	Отделка	Прочие	Специальные	Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Итого	Иф, %	
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1970	Удельный вес	9,02		17,98	2,99	10,00	4,02	10,00	7,98	7,98	9,02	11,71	3,53	2,06	2,40	1,31	100,00	21	
			% износа	35,00		30,00	30,00	30,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00		
			Удельный % износа	3,16		5,39	0,90	3,00	0,60	1,50	1,20	1,20	1,35	1,76	0,53	0,31	0,36	0,20	21,46		
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.	Главный корпус (здание холодильника) - 1970. Пристройка к производственному участку - 2001. Тамбур - 1989. Навес - 1970	Удельный вес	3,00	15,00	10,00		15,00	3,00	4,00	6,00	5,00	2,00	35,00	0,80	0,60	0,50	0,10	100,00	38	
			% износа	35,00	35,00	35,00		35,00	35,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00		
			Удельный % износа	1,05	5,25	3,50		5,25	1,05	1,60	2,40	2,00	0,80	14,00	0,32	0,24	0,20	0,04	37,70		
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	1970	Удельный вес	13,00		23,00		18,00	2,00	3,00	2,00	4,00	14,00		8,40	6,30	5,30	1,00	100,00	38	
			% износа	35,00		35,00		40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00		40,00	40,00	40,00	40,00		
			Удельный % износа	4,55		8,05		7,20	0,80	1,20	0,80	1,60	5,60		3,36	2,52	2,12	0,40	38,20		
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	1970	Удельный вес	19,76		17,91		6,23	2,40	3,52	1,00	3,22	10,88		11,88	9,10	9,27	0,37	95,54	38	
			% износа	35,00		35,00		40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00		40,00	40,00	40,00	40,00		
5	Гараж (Нежилое помещение №1, комн.1-5)	1984	Удельный % износа	6,92		6,27		2,49	0,96	1,41	0,40	1,29	4,35		4,75	3,64	3,71	0,15	36,34		
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	н/д	Удельный вес	9,00		12,00		17,02	9,00	17,02										64,04	43
			% износа	35,00		40,00		40,00	45,00	50,00											
			Удельный % износа	3,15		4,80		6,81	4,05	8,51											
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	1970	Удельный вес	19,76		17,91	4,46	6,23	2,40	3,52	1,00	3,22	10,88		11,88	9,10	9,27	0,37	100,00	30	
			% износа	35,00		30,00	30,00	30,00	15,00	25,00	20,00	25,00	30,00		30,00	30,00	30,00	30,00			
			Удельный % износа	6,92		5,37	1,34	1,87	0,36	0,88	0,20	0,81	3,26		3,56	2,73	2,78	0,11	30,19		

Источник информации: Расчеты оценщика

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{норм}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D – физический износ, ден. ед.;
 CR – затраты на воспроизводство/замещение, ден. ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{ЭВ}$) и срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить метод нормативного срока службы, которым вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Необходимо отметить, что ряд приведенных ниже источников анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные этих источников напрямую не использовались в последующих расчетах.

Табл. 14.23

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы групп (подгрупп) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования

№ п/н	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов)	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: «Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей»
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: «В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...». То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию.
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
4	Экспертные мнения Исполнителя	Положение МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами»

Источник информации: Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждой выделенной подгруппы, Исполнитель использовал методику расчета взвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

Табл. 14.24

Определение сроков полезной службы для объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств) согласно делению на подгруппы

Подгруппа	Постановление №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	Вес	Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Вес	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Вес	Экспертное мнение Исполнителя	Вес	Итоговые значения сроков полезной службы основных средств
Здание КС-1	100	0,10	59	0,50	60	0,25	80	0,15	67
Здание КС-2	65	0,10	59	0,50	55	0,25	50	0,15	57
Здание КС-3	80	0,10	59	0,50	50	0,25	50	0,15	58
Здание КС-4	80	0,10	59	0,50	45	0,25	50	0,15	56
Здание КС-5	80	0,10	59	0,50	40	0,25	50	0,15	55
Здание КС-6	20	0,10	59	0,50	35	0,25	50	0,15	48
Здание КС-7	40	0,10	40	0,50	30	0,25	40	0,15	38
Здание КС-11	20	0,10	20	0,50	35	0,25	30	0,15	25
Здания сборно-разборные	20	0,10	10	0,50			20	0,40	15
Здания мобильные	20	0,10	10	0,50			20	0,40	15
Газопроводы			33	0,50			35	0,50	34
Технологические трубопроводы	30	0,10	24	0,50	22	0,25	30	0,15	25
Сети водопровода, канализации	12	0,10	30	0,50	22	0,25	30	0,15	26
Сети теплоснабжения	10	0,10	25	0,50	22	0,25	25	0,15	23
Линии связи	30	0,10	19	0,50	30	0,25	25	0,15	24
Электрические сети	30	0,10	20	0,50	30	0,25	25	0,15	24
Благоустройство	18	0,10	31	0,50	17	0,25	30	0,15	26
Дороги, площадки асфальтобетонные	18	0,10	31	0,50	17	0,25	30	0,15	26
Дороги, площадки щебеночные и гравийные	-	-	19	0,20	-	-	15	0,80	16
Дороги, площадки грунтовые	-	-	16	0,20	-	-	15	0,80	15
Емкости, резервуары	30	0,10	27	0,50	27	0,10	40	0,30	31
Ж/д пути	23	0,10	25	0,50	-	-	30	0,40	27
Мачты металлические	30	0,10	50	0,50	-	-	50	0,40	48
Мост	30	0,10	75	0,50	-	-	60	0,40	65
Ограждения	25	0,10	48	0,50	-	-	30	0,40	39
Площадки	30	0,10	31	0,50	-	-	30	0,40	31
Полигон захоронения сточных вод	25	0,10	24	0,50	12	0,25	20	0,15	21
Прочие сооружения	20	0,10	30	0,50	-	-	20	0,40	25
Скважины артезианские	25	0,10	24	0,50	12	-	25	0,40	25
Склад ГСМ	10	0,10	13	0,50	-	-	30	0,40	20
Сооружения технологических трубопроводов	20	0,10	30	0,50	-	-	20	0,40	25
Фильтровальные или очистные станции	23	0,10	25	0,50	-	-	25	0,40	25
Шлагбаум	10	0,10	20	0,50	10	0,25	10	0,15	15
Эстакады	30	0,10	40	0,50			35	0,40	37

Источник информации: Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)

Расчет величины физического износа осуществлялся методом срока жизни и экспертным методом.

Экспертный метод применялся в случае получения «абсурдной» величины износа (если год постройки объекта не соответствует его внешнему виду и состоянию).

Величина физического износа для сооружений была ограничена максимальным значением 60 %, согласно таблице «Значение физического износа. Характеристики технического состояния здания. Стоимость капитального ремонта» настоящего Отчета, что соответствует состоянию «неудовлетворительное».

Табл. 14.25

Значение физического износа сооружений

№ п/п	Наименование основного средства	Комментарии	Год постройки	Дата ввода в эксплуатацию	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
Сооружения							
1	Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная		н/д	01.12.1970	45	26	60
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.		1 970	01.12.1970	45	26	60
3	Наружные электросети 448 м.		1 971	01.12.1970	45	24	60
4	Теплосеть, 161,7 п.м.		1 970	01.12.1970	45	23	60
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.		1971 / 2001	01.12.1970	45	39	60
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.		1 970	31.08.2006	9	26	35
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	-	-	-	-	-
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.		1 970	н/д	45	27	60
9	Промплощадка 2	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	н/д	01.12.1970	-	-	-
Прочее имущество							
1	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	10.1986	-	-	-
2	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	08.1987	-	-	-
3	Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	12.1984	-	-	-
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	30.11.14	-	-	-
5	Приточно-вытяжная вентиляц. система	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	21.01.2006	-	-	-
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	28.06.2002	-	-	-
7	Пожарная сигнализация	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание	н/д	24.06.2011	-	-	-

№ п/п	Наименование основного средства	Комментарии	Год постройки	Дата ввода в эксплуатацию	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
		административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен					
8	Система видеонаблюдения	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	01.11.2004	-	-	-
9	Система вентиляции	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	н/д	-	-	-
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	н/д	н/д	-	-	-
11	Забор	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	-	-	-	-	-
12	Резервуар 400 кв. м	В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и техническое состояние не предоставляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	н/д	01.12.1970	-	-	-

Источник информации: Расчеты Оценщика

Определение функционального устаревания зданий и сооружений

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

В рамках настоящего Тома Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объект недвижимости соответствует требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости. Величина функционального устаревания составит 0%. Полученное значение функционального устаревания будет учтено в расчете износа и устаревания.

Определение экономического устаревания оцениваемого имущества

Экономическое устаревание - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно¹³.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы¹⁴:

- капитализации потерь в арендной плате;

¹³ Источник информации: Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2007г. (стр. 340).

¹⁴ Источник информации: Оценка недвижимости // под редакцией А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой, М: «Финансы и статистика», 2006. - с. 233.

- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Из вышеизложенной информации следует, что признаков экономического устаревания не наблюдается и величина экономического устаревания принимается равной 0%.

Определение величины износа и устаревания зданий

Накопленный износ и устаревания недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИиУ = 1 - (1 - Ифиз.) \times (1 - Уфунк.) \times (1 - Уэк.),$$

где:

Ифиз. — физический износ, % ;

Уфунк. — функциональное устаревание, %;

Уэк. — экономическое устаревание, %.

Таким образом, величина износа и устаревания зданий и сооружений принята в размере:

Табл. 14.26

Определение величины износа и устаревания зданий и сооружений

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Комментарии к таблице	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %
Здания							
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	-	21	0	0	21
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.	15 226,00	-	38	0	0	38
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	-	38	0	0	38
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	24,70	-	38	0	0	38
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80	-	38	0	0	38
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	-	43	0	0	43
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	-	30	0	0	30
Сооружения							
1	Водопров. и канализац. сеть внутриплощадная		-	60,0	0	0	60
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.		-	60,0	0	0	60
3	Наружные электросети 448 м.		-	60,0	0	0	60
4	Теплосеть, 161,7 п.м.		-	60,0	0	0	60
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.		-	60,0	0	0	60
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.		-	35,0	0	0	35
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.		-	60,0	0	0	60
9	Промплощадка 2		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				
Прочее имущество							
1	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
2	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
3	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
5	Приточно-вытяжная вентиляц. система		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете				

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Комментарии к таблице	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
7	Пожарная сигнализация		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
8	Система видеонаблюдения		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
9	Система вентиляции		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
11	Забор		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				
12	Резервуар 400 кв. м		В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 14.27

Расчет стоимости затрат на замещение зданий и сооружений

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр., коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, без учета НДС, руб..	Инак, %	Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без НДС, руб.
Здания							
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	38 427 628	1,06	40 733 286	21	32 179 000
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.	15 226,00	247 674 500	1,06	262 534 970	38	162 772 000
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	2 985 417	1,06	3 164 542	38	1 962 000
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	24,70	2 724 108	1,06	2 887 554	38	1 790 000
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80					
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	8 453 392	1,06	8 960 596	43	5 108 000
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	2 837 884	1,06	3 008 157	30	2 106 000
Сооружения							
1	Водопров.и канализац.сеть внутриплощадная	-	984 335	1,06	1 043 395	60	417 000
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	-	1 447 573	1,06	1 534 427	60	614 000
3	Наружные электросети 448 м.	-	700 396	1,06	742 420	60	297 000
4	Теплосеть, 161,7 п.м.	-	6 655 171	1,06	7 054 481	60	2 822 000
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	-	6 487 452	1,06	6 876 699	60	2 751 000
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.	-	9 436 043	1,06	10 002 206	35	6 501 000
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)						В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.	-	12 037 634	1,06	12 759 892	60	5 104 000
9	Промплощадка 2						В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Прочее имущество							
1	Лифт грузовой 3.2 тн						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
2	Лифт грузовой 3.2 тн						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
3	Лифт грузовой 3.2 тн						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
5	Приточно-вытяжная вентиляц. система						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
7	Пожарная сигнализация						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
8	Система видеонаблюдения						Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр., коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, без учета НДС, руб..	Иная, %	Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без НДС, руб.
9	Система вентиляции		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен				
11	Забор		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				
12	Резервуар 400 кв. м		В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.				
	Итого		340 851 533				224 423 000

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет блочно-модульной котельной 840КВт с оборудованием затратным подходом проводился в рамках расчета оборудования. Оцениваемая котельная рассчитывается полностью укомплектованной оборудованием.

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

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается как разность между затратами на воспроизводство или замещение объекта и общего износа и устареваний.

Под затратами на воспроизводство или замещение объекта понимается стоимость изготовления нового объекта оценки в текущих ценах, на дату оценки.

Затраты на замещение — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. Из определения видно, что затраты на замещение объекта получаются тогда, когда ее оценка делается сравнением с аналогичными объектами, для которых цены известны. Обычно затраты на замещение рассчитываются сначала без учета обесценения, вызванного износом и устареваниями, сравнением с новыми аналогичными объектами, а затем из полученных затрат на замещение вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Затраты на воспроизводство — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Затраты на воспроизводство могут быть определены либо по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект, возможно и индексацией первоначальной/контрактной стоимости. Для машин, оборудования и транспортных средств идентичным считается объект той же модели, модификации и исполнения, что и оцениваемый объект. Затем из рассчитанных затрат на воспроизводство вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Оба метода обладают как достоинствами, так и недостатками. Выбор применяемого принципа, как правило, не является проявлением воли Оценщика, а проистекает из существа объекта оценки, его технологического уровня. Расчет рыночной стоимости объекта проводится в три этапа:

1. Расчет затрат на воспроизводство или замещение объекта. Определение затрат на воспроизводство или замещение происходит с учетом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки. Это как внешние факторы: экономическая ситуация в стране и регионе, состояние рынка в целом, динамика спроса и предложения, так и внутренние - ценность оцениваемого объекта, его отличительные характеристики и т.п. Затраты на воспроизводство или замещение учитывают отпускную цену завода-изготовителя, договорные цены и сметные расценки на проведение монтажных работ, оптовые рыночные цены на материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д. в современных условиях. При определении затрат на воспроизводство или замещение различных объектов используются уместные методы оценки.

2. Анализ и расчет общего износа и устареваний. В теории оценки существуют физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

3. Определяется рыночная стоимость объекта как разница между затратами на воспроизводство или замещение и общим износом и устареваниями.

Затраты на воспроизводство или замещение машин и оборудования могут быть определены следующими методами:

- Метод калькуляции затрат.
- Метод актуализации затрат (индексный метод).
- Метод оценки укрупненных показателей.
- Метод сравнения аналогов.
- Метод удельных показателей.
- Метод эталона.
- Метод равно эффективного аналога.

I. Метод калькуляции затрат

При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты. При составлении калькуляции руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденных Постановлением правительства РФ №552 от 5.08.1992.

Этот метод используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в следующих случаях:

1. Не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения;
2. В период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат.

В себестоимость продукции входят все прямые и косвенные затраты, связанные с использованием в процессе производства природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и т.п.

В общем случае себестоимость продукции может быть выражена следующей формулой:

$$\text{Ссеб} = \text{М} + \text{Зкомпл} + \text{ОТ} + \text{Эобор} + \text{Ост.орг.} + \text{Н},$$

где:

- М - затраты на материалы;
- Зкомпл - затраты на комплектующие изделия;
- ОТ - расходы на основную заработную плату;
- Эобор - затраты, связанные с эксплуатацией машин и оборудования;
- Ост.орг. - оплата работ сторонних организаций;
- Н - все накладные расходы, включающие отчисления по фонду

заработной платы.

Тогда затраты на воспроизводство или замещение могут быть выражены следующим выражением:

$$\text{Свосп/зам} = \text{Ссеб} + \text{Ппроизв},$$

где:

Ппроизв - прибыль производителя.

В большинстве случаев, все накладные расходы и прибыль производителя определяется как процент от себестоимости продукции или процент от какой-либо статьи прямых затрат, т.е. для определения затрат на воспроизводство или замещение можно использовать формулу:

$$\text{Ссеб} = (\text{М} + \text{Зкомпл} + \text{ОТ} + \text{Эобор} + \text{Ост.орг.}) * (1 + \text{Кнакл}),$$

$$\text{Свосст} = \text{Ссеб} * (1 + \text{Кприб})$$

где:

- Кнакл - коэффициент накладных расходов;
- Кприб - норма прибыли.

II. Метод актуализации затрат (индексный метод)

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции;
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае, если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи

с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении затрат на воспроизводство или замещение:

$$S_n = S * I_n,$$

В этом случае обобщенный индекс (I_n) определяется как средневзвешенная величина по индексам цен прямых затрат:

$$I_n = p_1 * I_{\text{матер}} + p_2 * I_{\text{опл.труда}} + p_3 * I_{\text{компл}},$$

где:

p - соответствующие удельные веса.

Данный подход эффективно используется при оценке импортного оборудования, особенно приобретенного два-три года назад. Для определения затрат на воспроизводство или замещение импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако, если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

III. Метод оценки укрупненных показателей.

Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы. Затраты на воспроизводство или замещение объекта определяется соотношением затрат на материалы и удельного веса этих затрат в общей структуре затрат.

Основная формула расчета имеет вид:

$$S_{\text{восст}} = M / \text{Куд.мат},$$

где:

Куд.мат.- удельный вес затрат на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке затрат на воспроизводство или замещение материалоемких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

IV. Метод сравнения аналогов

Метод прямого сравнения аналогов основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя - мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. Под условиями продажи необходимо понимать характер происхождения цены, а именно: реальная цена сделки, цена предложения, продажа с аукциона, лизинг; необходимо учитывать также скидки на оптовые поставки и дополнительные условия, например, включена ли в стоимость доставка. После корректировки цен их можно использовать для определения затрат на воспроизводство или замещение оцениваемой собственности.

Затраты на воспроизводство или замещение могут быть определены по формуле:

$$\text{Свосст} = \text{Саналога} * \text{Кпопр},$$

где:

Кпопр - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

V. Метод удельных показателей

Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром.

Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля - грузоподъемность, для станка - размер обрабатываемой детали и т.п.

Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности. Основная формула расчета затрат на воспроизводство или замещение имеет вид:

$$\text{Свосст} = \text{Суд} * V,$$

где:

Суд - удельный ценовой показатель, например, цена 1 лошадиной силы двигателя, цена 1 т изделия, V - значение главного параметра, например, мощность двигателя, масса изделия.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.).

После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

В случае если оцениваемый объект имеет дополнительные преимущества (или их отсутствие) по сравнению с объектами, входящими в однородную группу, используются поправочные коэффициенты.

Этот метод используется при оценке большого массива однородных единиц, а также когда подбор прямого аналога не представляется возможным.

VI. Метод эталона

Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объекта оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п.

Исходя из анализа состава оцениваемого массива, выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств.

Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличается от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Затраты на воспроизводство или замещение могут быть определены по формуле:

$$\mathbf{Свосст = Сэталона * Кпопр,}$$

где:

Кпопр - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

VII. Метод равно эффективного аналога

Этот метод предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п.

Метод базируется на принципе равно эффективности аналогичных объектов. Формула расчета стоимости оцениваемого объекта имеет вид:

$$\mathbf{Соц = (Саналога + Ианалога / Каналога) * Qоц * Каналога (Qаналога * Коц) - Иоц / Коц}$$

где:

Q - годовой объем продукции, выпускаемой объектом;

И - годовые издержки по эксплуатации;

К - норма амортизации.

Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.

Выбор метода определения затрат

Наиболее эффективным инструментом в определении стоимости, учитывающим действительное положение дел на рынке, безусловно, является метод сравнения аналогов. Однако эффективность данного метода напрямую зависит от объема рынка, т.е. от количества сделок с оцениваемым типом объекта, что является следствием объемов его производства. Продукция, выпускаемая серийно, либо крупными партиями, в большей степени представляется на открытом рынке, нежели продукция нестандартная, оригинальная, изготавливаемая под конкретную задачу конкретного потребителя. Такая продукция на рынках практически не представлена. В этом случае наиболее эффективными методами определения рыночной стоимости являются методы, связанные с анализом затрат на производство данного вида продукции, т.е. метод актуализации, либо калькуляции затрат.

В данном случае в состав объекта оценки включены как элементы, представленные на открытом рынке, так и не имеющие близких аналогов, либо невозможно идентифицировать объекты в связи с отсутствием технической и параметрической информации. Предоставленная информация по ряду позиций не дает достаточного представления об оцениваемой единице (марка, модель, технические характеристики и т.п.).

В рамках данного подхода затраты на воспроизводство/замещение объектов оценки определены следующими методами:

- метод актуализации затрат (индексный метод).

При расчете рыночной стоимости машин и оборудования Оценщик придерживается следующей последовательности операций:

- установление затрат на воспроизводство/замещение (минимальной цены на новые аналоги предъявленного объекта оценки с учетом его комплектности);
- определение износа и устареваний объекта оценки;
- определение затрат на монтажные и демонтажные работы (при необходимости);
- расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний, а также монтажных и демонтажных работ.

Определение затрат на замещение/воспроизводство методом актуализации затрат (индексный метод)

Для тех позиций оборудования, по которым нет информации о ценовых характеристиках с рынка, либо оборудование изготовлено по индивидуальному заказу, Оценщик к данным позициям использовал метод индексации.

Для определения затрат на замещение/воспроизводство Оценщик использовал данные о контрактной стоимости (КС).

Метод актуализации затрат применяется в случаях, когда для оцениваемого объекта известна его цена КС в прошлом и необходимо пересчитать эту цену в стоимость на дату оценки. Индексация, то есть приведение цены на момент фиксации к стоимости на дату оценки выполняется путем ее умножения на корректирующий индекс:

$$S_n = S * I_n,$$

где:

S_n – цена на дату оценки (затраты на воспроизводство или замещение);

S – цена на момент фиксации (контрактная стоимость);

I_n – корректирующий базисный индекс цен; n – период индексации (количество лет).

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на дату оценки

Согласно Положениям по бухгалтерскому учету (ПБУ) основные средства принимаются к балансовому учету по счету 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости с учетом затрат на монтаж.

В данном случае, для пересчета контрактной стоимости (ПБС) к текущим ценам использовались индексы цен производителей по видам экономической деятельности, определенные программно-информационным комплексом «СтОФ» версии 4.91, разработанным специалистами ЗАО «КОДИНФО» при сотрудничестве с ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата»).

Комплекс предназначен для определения рыночной стоимости активов предприятий и организаций. Сфера применения программы охватывает ситуации, требующие применения методов массовой оценки, а также случаи оценки универсального и редкого специализированного оборудования.

Программно-информационный комплекс «СтОФ» учитывает индекс изменения цен согласно данным страны-производителя оборудования.

Для определения группировок ОКОФ в ПИК СтОФ включена функция интеллектуального поиска кода ОКОФ, позволяющая автоматически получить списки возможных кодов ОКОФ по наименованию объекта.

ПИК «СтОФ» прошел успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики и рекомендован Росстатом, Торгово-промышленной палатой РФ, Минимуществом России, для использования при переоценке основных фондов и оценке материальных активов.

Коэффициенты пересчета на дату оценки, рассчитанные с использованием данных программно-информационного комплекса СтОФ, представлены в расчетной таблице настоящего Отчета.

Корректировка на разницу курса валют

Учет корректировки на разницу курса валют определен для позиций оборудования импортного производства. Расчет корректировки Оценщиком проведен по формуле:

$$K_{\text{курса}} = K_{\text{на дату оценки}} / K_{\text{на дату фиксации}}$$

где:

$K_{\text{на дату оценки}}$ – курс валюты страны производителя на дату оценки;

$K_{\text{на дату фиксации}}$ – курс валюты страны производителя на дату цены предложения.

Корректировка на разницу курса валют вводилась для позиций оборудования импортного производства.

Корректировка перехода на вторичный рынок

Учет корректировки перехода на вторичный рынок необходим для исключения завышения уровня физического износа и функционального устаревания оцениваемого оборудования.

Корректировка определена на основании данных, представленных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД) №14, 2014 г., под редакцией Е.Е. Яскевича (таблица 4.2.1, стр. 29) по среднему значению всех групп наименований объектов соответствующему 0,917.

Табл. 14.28

Расчет затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета физического износа индексным методом по КС

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Источник информации	Контрактная стоимость с учетом НДС, руб.	Контрактная стоимость без учета НДС, руб.	Коэффициент пересчета на дату оценки	Курс валюты на дату фиксации	Курс валюты на дату оценки	Коэффициент пересчета на разницу курсов валют	Коэфф. перехода на вторичный рынок	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.
1	122_эл19	Блочно-модульная котельная 840 кВт с оборудованием	Договор внутреннего лизинга №ЛД090807-СПХ от 09.07.2007	7 100 202,50	6 017 120,76	1,0866	34,9575	57,7226	1,651	0,917	9 899 956

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект»

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура износа и устареваний представлена на рисунке ниже:

Рис. 14.2.



Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания (И), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{Физ}}) \times (1 - У_{\text{Эк}}) \times (1 - У_{\text{Функ}}),$$

где:

И - величина износа и устареваний;

$И_{\text{Физ}}$ - величина физического износа;

$У_{\text{Эк}}$ - величина экономического устаревания;

$У_{\text{Функ}}$ - величина функционального устаревания.

Физический износ - потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического износа учитывалось то, как оборудование эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием оборудования на день осмотра. К дефектам эксплуатации (в качестве факторов снижения стоимости оборудования по причине ненадлежащего ухода) относятся:

- следы и последствия деформации;
- трещины элементов;
- загрязнение элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

В целях определения этого типа износа оценщики учитывали возраст объектов и их фактическое состояние на дату проведения оценки.

Срок полезного использования объекта оценки определялся в соответствии с нормами амортизационных отчислений, согласно данным, программно-информационного комплекса «СтОФ» версии 4.92, разработанного специалистами ЗАО «КОДИНФО» при сотрудничестве с ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата»).

Сроки полезного использования оцениваемого оборудования, рассчитанные с использованием данных программно-информационного комплекса СтОФ, представлены в расчетной таблице настоящего Отчета.

В данном Отчете расчет физического износа проведен с использованием совмещенного метода¹⁵, подразумевающего определение величины физического износа с учетом возраста и фактического физического состояния. При этом, в качестве наиболее адекватного косвенного метода, принимается метод экспоненциальной

¹⁵ Белов В.Л., Статья №2 из серии: Оценка движимого имущества, Москва 2013 г.

кривой износа который предполагает, что темп износа имеет устойчиво дигрессивный характер на всем протяжении срока жизни машины, т.е. максимальный рост износа происходит при начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален, а в качестве наиболее применимого прямого метода используется экспертный метод определения физического состояния объекта. При этом формула определения коэффициента физического износа объекта принимает вид:

$$И_{физ} = 1 - e^{(-1.6 * \lambda)},$$

где:

e – основание натурального логарифма, величина равная $\approx 2,72$.

λ – функция, косвенно характеризующая физическое состояние объекта. В частом случае, при определении стоимости транспортных средств, является «сестрой» функции Ω зависящей от возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации, описанной в многочисленных трудах господина Андрианова Ю.В. и широко применяемой в оценочном сообществе.

Определение функции λ предполагается как среднеарифметическая величина, по формуле:

$$\lambda = (\lambda_p + \lambda_{эк}) / 2,$$

где:

λ_p – функция, зависящая от хронологического возраста и срока службы, расчетная величина. Определяется как:

$$\lambda_p = T_{хр} / T_{сс},$$

где:

$T_{хр}$ – хронологический возраст объекта.

$T_{сс}$ – срок службы объекта.

$\lambda_{эк}$ – функция, определяемая на основании фактического физического состояния объекта. Определяется с использованием табл. ниже, по формуле:

$$\lambda_{эк} = -\ln(1 - И_{физ}) / 1.6,$$

Метод оценки физического износа по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике¹⁶:

Табл. 14.29

Шкала экспертных оценок физического износа

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Физический износ, коэф.
Новое	Новое, установлено и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100	0
		95	0,05
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	0,1
		85	0,15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	0,2
		75	0,25
		70	0,3
		65	0,35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	0,4
		55	0,45
		50	0,5
		45	0,55
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	40	0,6
		35	0,65
		30	0,7
		25	0,75
Неудовлетворите	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее	20	0,8
		15	0,85

¹⁶ Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – Издание «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Физический износ, коэф.
льное	капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	10	0,9
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	5	0,95
		0	1

Источник: Учебное пособие. Издание «Российское общество оценщиков»

В ходе осмотра оборудования, проведенного Оценщиком 23 апреля 2015 г. установлено его фактическое состояние. Для единиц оборудования, состояние которых соответствует удовлетворительному состоянию значение экспертного износа принято на уровне 0,60.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такой износ может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Коэффициент функционального устаревания объекта оценки определяется согласно рекомендации (Источник: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости, Москва 2002). Значения коэффициентов Уфунк для различных групп технологического оборудования приведены в таблице ниже:

Табл. 14.30

Значения коэффициентов Уфунк для различных групп технологического оборудования

Группы ТО	Срок с момента запуска в производства			
	до 5 лет	5-10 лет	10-15 лет	свыше 15 лет
ТО с ручным управлением	0,10	0,20	0,30	0,45
Автоматы и полуавтоматы	0,12	0,25	0,35	0,55
ТО с ЧПУ	0,16	0,30	0,45	1,00

Источник: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости, Москва 2002 г.

Для расчета функционального износа оборудования Оценщиком использована методика, предложенная В. Рутгайзером («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера / М.: «Дело», 1998 г.). Ниже приведена таблица со шкалой экспертных оценок.

Табл. 14.31

Шкала экспертных оценок для расчета функционального износа оборудования В. Рутгайзера

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
А	отличное	соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	хорошее	вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
В	удовлетворительное	конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-40
Г	неудовлетворительное	не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти вдвое)	45-70
Д	безнадёжно устарело	безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Источник: «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера / М.: «Дело», 1998 г.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости объектов движимого имущества, признаки функционального устаревания выявлены.

Для оборудования вполне конкурентно способного с эффективным возрастом от 5 до 10 лет Оценщик экспертно использовал середину диапазона 5-10%%. Функциональное устаревание для такого оборудования принято на уровне 7,5%.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В рамках данного отчета Оценщиком признаков экономического устаревания не выявлено. Значение экономического устаревания принято на уровне нулевого значения.

Вывод: Таким образом, величина физического износа и устареваний в рамках данного отчета принята на уровне физического износа с учетом функционального устаревания.

Расчет физического износа и устареваний оцениваемого оборудования в рамках данного отчета представлен в таблице ниже.

Табл. 14.32

Расчет физического износа, функционального и экономического устареваний движимого имущества

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Хронологический возраст, лет	Срок полезного использования, лет	Физический износ, рассчитанный совмещенным методом	λ_p , коэф.	Физический износ экспертным методом, коэф.	$\lambda_{эк}$, коэф.	λ	Функциональное устаревание, коэф.	Экономическое устаревание, коэф.	Износ и устаревания, коэф.
1	122_эп19	Блочно-модульная котельная 840 кВт с оборудованием	8,3	24	0,52	0,35	0,60	0,57	0,46	0,075	0,00	0,56

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект»

При оценке машин и оборудования при условии их реализации на открытом рынке в обмене должны быть учтены затраты на монтажные работы и демонтаж оцениваемого оборудования.

Корректировка на монтажные и демонтажные работы оборудования

Затраты на монтажные работы включают в себя производство комплекса работ по монтажу оборудования, в соответствии с нормативными и техническими документами на поставку и монтаж оборудования, включая перемещение оборудования от приобъектного склада до места, монтажа, необходимые сборочные, установочные, сварочные работы, индивидуальные испытания оборудования вхолостую, гидравлические, пневматические и другие виды испытаний на прочность и плотность.

Поскольку в соответствии со ст. 257 Налогового кодекса РФ (часть 2) первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с Налоговым кодексом, затраты на пусконаладочные работы, необходимые для ввода оборудования в эксплуатацию и достижения им паспортной или проектной производительности, также необходимо учитывать при определении затрат на воспроизводство/замещение.

Затраты на монтажные работы оборудования определены на основании информации из Межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №88, выпущенным издательством «Ко-Инвест» (выпуск июль 2014 года). Значения доли затрат на монтаж оборудования, от его полной стоимости, приведены в разделе 9 «Технологическое оборудование», подраздел 9.1 (стр. 144) «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств», пункт «Электроэнергетика». В приведенном источнике затраты на монтажные работы оборудования определены в размере:

- электротехническое оборудование 41%=34%+7% (пусконаладочные работы);

На основании того, что оценка оборудования проводится в обмене, то соответственно возникает необходимость его демонтажа в целях транспортировки.

Стоимость затрат на демонтаж определяется как доля от стоимости затрат на монтаж рассматриваемого оборудования. При определении величины доли от стоимости затрат на монтаж Оценщик руководствовался Межрегиональным информационно - аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве» №88. На стр. 154 в разделе «Демонтаж оборудования» доля стоимости затрат на демонтаж оборудования, подлежащего дальнейшему использованию, со снятием с места установки, необходимой (частичной) разборкой и консервированием с целью длительного или кратковременного хранения составляет 0,7.

Затраты на демонтаж оцениваемого оборудования составили: 34%*0,7=23,8% для позиций оборудования, которые необходимо демонтировать.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования проведен по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{зам/восп}} * K_{\text{мон/дем}} * K_{\text{изн и уст}}$$

где:

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость оцениваемого оборудования;

$C_{\text{зам/восп}}$ – затраты на замещение/воспроизводство оцениваемого оборудования;

$K_{\text{мон/дем}}$ – коэффициент, учитывающий монтажные и демонтажные работы оцениваемого оборудования;

$K_{\text{изн и уст}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ, функциональное и экономическое устаревания оцениваемого оборудования.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования с учетом физического износа, функционального и экономического устареваний, а также монтажных и демонтажных работ представлен в таблице ниже.

Табл. 14.33

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования в рамках затратного подхода

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Затраты на замещение/ воспроизводство без учета НДС, руб.	Монтажные работы, %	Демонтажные работы, %	Коэффициент корректировки на монтажные работы	Износ и устаревания, коэф.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	122_эп19	Блочно-модульная котельная 840 кВт	9 899 956	41,00%	23,80%	0,450	0,56	1 972 772

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект»

Таким образом, рыночная стоимость блочно-модульной котельной с оборудованием, рассчитанная в рамках затратного подхода на дату оценки округленно составляет:

1 972 772 (Один миллион девятьсот семьдесят две тысячи семьсот семьдесят два) руб., без учета НДС

Итоговая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода представлена в таблице ниже:

Табл. 14.34

Итоговые стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
Здания				
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	32 179 000	37 971 220
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	15 226,00	162 772 000	192 070 960
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	1 962 000	2 315 160
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	24,70	1 790 000	2 112 200
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80		
6	Здание котельной, 571,1 кв. м	571,10	5 108 000	6 027 440
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м	133,40	2 106 000	2 485 080
Сооружения				
1	Водопров.и канализац.сеть внутриплощадная		417 000	492 060
2	Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.		614 000	724 520
3	Наружные электросети 448 м.		297 000	350 460
4	Теплосеть, 161,7 п.м.		2 822 000	3 329 960
5	Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.		2 751 000	3 246 180
6	Промплощадка 7674,20 кв. м.		6 501 000	7 671 180
7	Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт.покрытием)		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
8	Железнодорожные пути 561 кв. м.		5 104 000	6 022 720
9	Промплощадка 2		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Прочее имущество				
1	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
2	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
3	Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
4	Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
5	Приточно-вытяжная вентиляц.система		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
			единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
6	Охранно-пожарная сигнализация кассы		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
7	Пожарная сигнализация		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
8	Система видеонаблюдения		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
9	Система вентиляции		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
10	Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
11	Забор		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
12	Резервуар 400 кв. м		В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.	В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не представляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
13	Блочно-модульная котельная 840КВт с оборудованием		1 972 772	2 327 871
Земельный участок				
1	Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9		25 687 500	25 687 500
Итого			252 083 272	292 834 511

Источник информации: расчет Оценщика

15. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (СПРАВОЧНО)

Обоснование выбора метода оценки

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик оцениваемого объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Табл. 15.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Вид права на земельный участок
	1.3. Функциональное назначение
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес
	5.2. Удаленность от МКАД
	5.3. Ближайшее окружение
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Общая площадь земельного участка
	6.3. Наличие ж/д ветки
	6.4. Физическое состояние
7. Экономические характеристики	7.1 Фактическое использование
8. Стоимостные характеристики	8.1. Цена предложения

Источник информации: анализ Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В разделе «Анализ рынка оцениваемого объекта» Оценщик привел аналитическую выборку объектов пищевого производства, аналогичных оцениваемому, причем амплитуда разброса цен достаточно высока и зависит от вышеприведенных факторов. Поэтому в качестве аналогов выступали объекты, максимально приближенные к оцениваемому объекту.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта представлены ниже в таблице.

Табл. 15.2

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Московская область, Красноармейск, Испытателей пр-кт	Московская область, г. Озеры	Московская область, Дмитровский р-он, д. Матвеево
	Удаленность от МКАД	40	110	60
	Ближайшее окружение	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Комплекс недвижимости	Комплекс недвижимости	Комплекс недвижимости
	Общая площадь, кв. м	5 350,0	3 370,0	2 626,0
	Общая площадь земельного участка, кв. м	19 000,0	8 000,0	12 000,0
	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет
	Физическое состояние здания	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	Промышленно-складское	Промышленно-складское	Промышленно-складское
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	180 000 000	70 000 000	70 000 000
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС) за кв. м	33 645	20 772	26 657
Источник информации	Контактное лицо	Алексей, 8-926-238-47-97	КомерцСклад, 8-910-002-32-34	БизнесКонсалт, 8-925-755-50-00
	Ссылка	https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_5350_m_501169028	https://www.avito.ru/ozery/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_pishchevoe_proizvodstvo_3370_m_324431441	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/zavod_v_dmitrovskom_rayone_2626_m_366678609
	Текст объявления ¹⁷	Продажа помещения пл. 5350 кв. м под производство, аптечный	Продам отдельно стоящее здание под пищевое производство площадью	Продается завод для производства пищевой продукции, общей

¹⁷ Текст сохранен без изменений

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
		<p>склад, участок промышленного назначения, площадку, пищевое производство, склад, офис и склад, шоурум Красноармейск Ярославское шоссе в складском комплексе. Продаётся готовый производственно-складской комплекс. Пять отапливаемых складов 1660 кв. м, 1600 кв. м, 180 кв. м, 820 кв. м, 450 кв. м. Офисы 240 кв. м и 400 кв. м. Земля 1,9 Га в собственности, газ высокого давления, вода, канализация, электричество 500 кВт. На огороженной территории находятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пять отапливаемых склада 1660 кв. м, 1600 кв. м, 180 кв. м, 820 кв. м, 450 кв. м Высота потолков 8 м. - офисные здания 240 кв. м, 400 кв. м - навесы из металлоконструкций общей площадью 2000 кв. м, высота навесов 8 м <p>Открытая площадка 3000 кв. м бетонированная под строительство склада. Земельный участок общей площадью 1,9 Га находится в собственности.</p>	<p>3370 кв. м В здании сделан капитальный ремонт под сертификацию пищевого производства. Своя ТП, выделенная мощность 1000 кВт. Земельный участок 0,8 Га в собственности. Цена продажи 70.000.000 рублей.</p>	<p>площадью 2626 кв. м, расположенный на участке 1,2 Га, по адресу: Дмитровский район, д. Матвеево. Площадь производственного помещения 1526,9 кв. м, административного здания 491,1 кв. м</p> <p>Территория огорожена забором с двумя въездами. У центрального въезда расположено КПП. На территории есть две скважины с питьевой и технической водой, котельная и трансформаторная подстанция. Подключено электричество, выполнена разводка газа. В здании готова система вентиляции, есть пандусы для еврофур. На территории завода столовая, раздевалки, душевые комнаты для персонала.</p> <p>Отличная транспортная доступность объекта от крупных автомагистралей Р-112; Р-113 и А-108. Подъезд асфальтированный. Все строения и земельный участок в собственности, все документы готовы к продаже.</p>

Источник информации: анализ Оценщика

Диапазон стоимости объектов производственного назначения, предназначенных для пищевого производства, в Московской области варьируется от 20 772 руб./кв. м до 33 645 руб./кв. м. Разброс цен связан со многими факторами, учесть которые за неимением достаточной информации об объектах-аналогах не представляется возможным.

Кроме предложений по продаже недвижимости под пищевое производство, Оценщик проанализировал предложения по продаже хладокомбинатов.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта представлены ниже в таблице.

Табл. 15.3

Описание объектов-аналогов оцениваемого объекта (хладокомбинаты)

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение		Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное
Месторасположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, Пушкинский р-н. Софрино, ул. Ленина, 9	РФ, Московская область, г. Дубна	РФ, Московская обл., Дорохово	РФ, Московская область, Раменский район, посёлок Быково ул. Праволинейная
Направление		Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе	Минское шоссе	Новорязанское шоссе
Удаленность от МКАД, км		55	30	110	70	20
Общая площадь	кв. м	17 384,6	3 060,9	1 589,4	2 256,0	14 000,0

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
строений, в т.ч.						
Общая площадь административного назначения	кв. м	1 736,6	690,6	796,4	367,0	1 000,0
Общая площадь производственно-складского назначения	кв. м	5 723,7	2 073,2	563,0	1 253,0	10 900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (холодильные и морозильные камеры)	кв. м	9 924,3	297,1	230,0	636,0	2 100,0
Площадь земельного участка	кв. м	37 500,0	7 586,0	8 167	25 000,0	55 000,0
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Да	Нет	Нет	Да	Нет
Вид права здания		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		под эксплуатацию складской базы предприятия	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Для производственных целей	Размещение существующих строений
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		80 000 000	59 000 000	85 000 000	800 000 000
Источник информации			Роман, тел. 8-926-453-92-43	Эрик, тел. 8-906-095-04-73	Наталья, тел. 8-909-162-36-20	Елена, тел. 8-965-416-48-48
			https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_po_meschenie_3060_m_502006839	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_po_meschenie_1500_m_589665080	https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_kompleksa_mozhayskoe_shosse_ruz_585615088	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_po_meschenie_14000_m_537656826
Цена предложения, с учетом НДС и стоимости земельного участка	руб. /кв. м		26 136	37 121	37 677	57 143

Источник информации: анализ Оценка

Диапазон стоимости объектов производственного назначения (хладокомбинатов) в Московской области варьируется от 26 136 руб./кв. м до 57 143 руб./кв. м. Разброс цен связан со многими факторами, учесть которые за неимением достаточной информации об объектах-аналогах не представляется возможным.

Сравнительный подход в рамках настоящего Тома приведен справочно, без учета корректировок. Это связано с тем, что оцениваемый объект является нетиповым комплексом, в состав которого входят производственные и низкотемпературные площади. Объекты-аналоги также являются нестандартными проектами с различным составом площадей: производственные, холодильные, морозильные, офисные. Кроме того, в каждом объекте присутствует свой индивидуальный набор улучшений, информация о которых, зачастую, не может быть получена в полном объеме. В связи с чем, учесть все различия оцениваемого объекта и объектов-аналогов не представляется возможным.

Во избежание некорректного расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода этот подход не участвует в согласовании.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. 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. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод прямой капитализации используется если:

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

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна, или если их изменения имеют нерегулярный характер.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

С учетом предоставленных Заказчиком данных, было выявлено не соответствие уровня загрузки помещений холодильных и морозильных складов среднерыночным показателям, что влечет значительное изменение денежных потоков объекта оценки.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода дисконтированных денежных потоков имеет следующий вид:

$$V_0 = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0.5}} + \frac{V_{rev}}{(1+r)^T} = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0.5}} + \frac{NOI_{T+1}}{R_T} \times \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

- V_0 - рыночная стоимость объекта недвижимости;
- t - текущий номер периода;
- NOI_t - чистый операционный доход t -го периода;
- NOI_{T+1} - чистый операционный доход $(T+1)$ -го периода (первого года постпрогнозного периода);
- r - ставка дисконтирования денежного потока (чистого операционного дохода);
- R_T - терминальный коэффициент капитализации;
- V_{rev} - доход от продажи объекта в конце периода владения (стоимость реверсии или терминальная стоимость);
- T - номер последнего периода владения.

Реверсия – доход от продажи объекта в конце периода владения

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года).

В данном случае платежи поступают равномерно в течение года, что обуславливает значение степени $(t-0,5)$.

Первое слагаемое в правой части уравнения представляет собой текущую стоимость денежного потока за T периодов, а второе — текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения.

Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая может быть спрогнозирована в явном виде или в соответствии с принципом ожидания может быть определена как текущая стоимость потока доходов, который оцениваемый объект недвижимости мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени.

Учитывая, что в постпрогнозном периоде прогнозируются стабильные денежные потоки, а также тот факт, что объект недвижимости находится в рабочем состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному использованию, Оценщики для расчета стоимости реверсии сочли целесообразным использовать метод капитализации по расчетным моделям.

Основными этапами оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков являются:

- Выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- Прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- Обоснование ставки дисконта.
- Расчет текущей стоимости чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
- Расчет текущей стоимости денежного потока от реверсии потока в конце предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода)

Одной из проблем, возникающих при оценке недвижимости, является неопределенность продолжительности ее существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом недвижимости в будущем, имеет смысл разделить весь срок существования объекта недвижимости на два временных интервала: определенный прогнозный период и постпрогнозный период.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности объекта оценки до момента достижения стабильных показателей роста или неизменности денежного потока. Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста доходов не

стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов). В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет.

Определение темпа роста арендных ставок

Для определения темпов роста арендных ставок в рамках настоящего Отчета Оценщиком были проанализированы макроэкономические показатели экономики России.

Табл. 16.1

Структура потребительской инфляции до 2018 г.

	Варианты	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2013	дек. 2014	июнь 2015	дек. 2015	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	1	6,5	11,4	16,4	11,6	7,0	6,3	5,1
	2			16,5	11,9	6,5	5,9	4,8

Источник информации: *Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018, (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2016-2018.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4)*

Для постпрогнозного периода уровень инфляции принят на основании данных «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» Министерства экономического развития РФ (Ссылка на документ - http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5) на уровне 4,0 % (среднее значение 3-х вариантов долгосрочного развития).

В модели расчета заложено сохранение величины арендных ставок до конца текущего (2015 г) года. В дальнейшем темп роста арендных ставок принят на уровне прогнозных уровней инфляции.

Темпы роста арендных ставок приведены в таблице ниже:

Табл. 16.2

Темпы роста арендных ставок, принимаемые к расчету

Наименование показателя	Источник информации	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Рост арендных ставок	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0675	1,0610	1,0495	1,0400

Источник информации: анализ Оценщика

Определение макроэкономических показателей

Для определения темпов роста цен на энергоресурсы и темпов роста операционных расходов в рамках настоящего Отчета оценщиками были проанализированы макроэкономические показатели экономики России.

Табл. 16.3

Прогноз роста цен (тарифов) на товары и услуги инфраструктурных компаний

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г. – 2018 г.		
	отчет	отчет/планка	оценка	прогноз		
Газ природный (оптовые цены) в среднем, в % для всех категорий потребителей	115	107,9	105,3	107,6	107,4	106,3
рост цен для потребителей, исключая население, %	115	107,6	105,5	107,5	107,3	106,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
рост цен для населения	115	110,2	105,3-105,9	108,0	108,3	107,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение (цены на розничном рынке) – для всех категорий потребителей	106,9 ¹	105,9 ¹ 105,5 ²	107,3-107,6	110,0-112,0	109,2-109,8	106,3
Рост цен на оптовом рынке, %	111	106, [*]	109,5-110,0	111,3-113,3	110,1	109,2
Рост регулируемых тарифов сетевых организаций	108,3 ¹	104,9 ¹	105,8	107,5-109,3	107,3-108,9	106,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Рост цен на розничном рынке для потребителей, исключая население, %	108,9 ¹	105, ¹ 105,6 ²	107,5-107,8	110,4-112,8	109,4-110	108,5
Рост тарифов для населения, % (кроме электроэнергетики, оптовой сферы сырьевой промышленности с 2014 г.)	109,3	108,1 ¹ 108, ²	106,4	108,5	108,3	107,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Топливно-энергетический комплекс (оптимальный индексации с учетом инфляционных ожиданий с 2015 г.)	109, ¹ 111, ²	108,1 ¹ 107,8 ²	108,2	108-108,5	107,3-108	106,9
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе	107,0	100,0	110,0	107,5-110	104,5	104,5
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Воздушные перевозки железнодорожных транспортом (в среднем за год, в %) в регулируемом секторе	120	104,2	110,0	107,5-110	104,5	104,5
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Рост цен (тарифов) на природный газ (исключая население):

Предлагается индексировать оптовые цены на газ для всех категорий потребителей (за исключением населения) в 2016 году на 7,5 %, а в 2017 – 2018 гг. на уровне инфляции за предыдущий год. В связи с этим индексация тарифов составит: в июле 2017 г. – 7,0 %, в июле 2018 г. – 6,2 процента.

Рост цен (тарифов) на электроэнергию:

В 2015 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,3–7,6 %, что ниже прогнозируемого ранее (8,2–8,4% сентябрьский прогноз) за счет менее существенного, чем ожидалось ранее, роста цен на оптовом рынке, связанного с замедлением роста спроса на электроэнергию.

В 2016 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут в среднем для всех категорий потребителей на 10,0–12,0 % в среднем за год, в 2017 году – на 9,2–9,8 %, в 2018 году рост цен на электроэнергию прогнозируется в размере 8,3 процента.

Рост цен (тарифов) водоснабжение, водоотведение:

Для 2015 г. темпы роста тарифов на водоснабжение и водоотведение приняты на уровне инфляции.

Рост тарифов на услуги водоснабжения и водоотведения составит: в 2016 году – 8,7 %, в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,2 %.

Источник информации: Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018,

(http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2016-2018.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4)

Для постпрогнозного периода темпы роста цен (тарифов) приняты на основании данных «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» Министерства экономического развития РФ (Ссылка на документ - http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5) (среднее значение 3-х вариантов долгосрочного развития):

- рост цен (тарифов) на природный газ (исключая население), в среднем за год к предыдущему году, 3,7 %;
- рост цен на электроэнергию для всех категорий потребителей, в среднем за год к предыдущему году, 3,6 %;
- рост цен (тарифов) водоснабжение, водоотведение принят на уровне инфляции – 4,0 %.

Табл. 16.4

Уровень инфляции, темпы роста цен (тарифов), принимаемые к расчету

Наименование показателя	Источник информации	Май 2015 г.	Июнь 2015 г.	Июль 2015 г.	Август 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Уровень инфляции, коэф.	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0675	1,0610	1,0495	1,0400
Рост цен (тарифов) на природный газ (исключая население) - размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ, коэф.	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0750	1,0700	1,0620	1,0370
Рост цен (тарифов) на электроэнергию, коэф.	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,1100	1,0950	1,0830	1,0360
Рост цен (тарифов) водоснабжение, водоотведение, коэф.	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0870	1,0700	1,0620	1,0400

Источник информации: анализ Оценщика

Значения уровня инфляции и цен (тарифов) в 2015 г. принимаются в пересчете на 1 месяц путем деления годового прогнозного значения.

Прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода) Последовательность определения чистого операционного дохода

- Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется эффективный валовой доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
- Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями Оцениваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Табл. 16.5

Арендопригодная площадь оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование ОС	Арендопригодная площадь, кв. м	в том числе			
			Площадь помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, кв. м	Площадь помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), кв. м	Площадь помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), кв. м	Площадь помещений административного назначения, кв. м
1	Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	701,90	0,00	0,00	0,00	701,90
2	Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	10 573,79	0,00	7 924,60	1 999,70	649,49
3	Здание насосной, 118,5 кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1)	24,70	24,70	0,00	0,00	0,00
5	Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80	223,80	0,00	0,00	0,00
6	Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	571,10	0,00	0,00	0,00
7	Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	133,40	0,00	0,00	0,00
	Итого	12 228,69	953,00	7 924,60	1 999,70	1 351,39

Источник информации: расчет Оценщика

Укрупненные значения арендопригодной площади, принимаемые к расчету, представлены в таблице ниже:

Табл. 16.6

Укрупненные значения арендопригодной площади оцениваемых объектов

Наименование показателя	Значения
Арендопригодная площадь помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, кв. м	953,00
Арендопригодная площадь помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), кв. м	7 924,60
Арендопригодная площадь помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), кв. м	1 999,70
Арендопригодная площадь помещений административного назначения, кв. м	1 351,39
Итого	12 228,69

Источник информации: расчет Оценщика

Определение среднерыночной ставки аренды

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Томе в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Арендная плата определялась за квадратные метры.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Оцениваемым объектом является недвижимое имущество в составе земельного участка зданий и сооружений, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9. В состав оцениваемого объекта входят объекты различного функционального назначения, укрупненная характеристика приводится ниже:

- Морозильные и холодильные склады.
- Помещения производственно-складского (общепромышленного) назначения.
- Помещения административного назначения.

Расчет среднерыночной ставки аренды для производственно – складских помещений (общепромышленного назначения)

В качестве объектов-аналогов были использованы помещения аналогичного назначения. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Табл. 16.7

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права			Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Местоположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Центральная улица, 1	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Скобяное шоссе, 13	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Локальное расположение		На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы
Тип объекта недвижимости		Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Площадь помещений, кв. м		953,0	2 881,2	660,0	1 500,0
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Есть	Нет	Нет	Нет
Эксплуатационные расходы			Включены	Включены	Включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м / год		3 600	3 000	3 000
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м / год		3 051	2 542	2 542
Источник информации			Телефоны: +7 926 278-95-30 http://www.cian.ru/rent/commercial/6636390/	тел. 8-916-054-06-29 https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_660_m_478898494	Алексей, тел. 8-916-054-06-29 https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_583635263

Источник информации: анализ Оценщика

Расчёт величины арендной платы за 1 кв. м в год для оцениваемого объекта, представлен в таблице:

Табл. 16.8

Расчет величины арендной платы производственных помещений

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м		3 051	2 542	2 542
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 051	2 542	2 542
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 051	2 542	2 542
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 051	2 542	2 542
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 593	2 161	2 161
Местоположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Центральная улица, 1	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Скобяное шоссе, 13	РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а
Удаленность от МКАД	км	55	55	55	55
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 593	2 161	2 161
Ближайшее окружение		Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка	%		0,0	0,0	застройки
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 593	2 161	2 161
Тип объекта недвижимости		Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 593	2 161	2 161
Арендопригодная площадь	кв. м	953,0	2 881,2	660,0	1 500,0
Корректировка	%		10,0	-3,0	4,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 852	2 096	2 247
Состояние внутренней отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 852	2 096	2 247
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		14,0	14,0	14,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 251	2 389	2 562
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,3154	0,3444	0,3402
Ставка арендной платы для помещений морозильных камер, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м	2 720			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 16.9

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	372
Среднее значение, руб./кв. м	C_{cp}	2 734
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	3 456
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	2 012
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	13,61%

Источник информации: расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок.

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

В связи с тем, что получить информацию о состоявшихся сделках практически невозможно, были выбраны объекты - аналоги, предлагаемые к аренде. Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 55 городов России.

Табл. 16.10

Корректировки на торг

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Бизнес-центры класса А, В	11%	10%	12%
ТЦ, ТК, ТРК	11%	10%	12%
Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	11%	12%
Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	20%
Квартиры	7%	7%	8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 1, Лейфер Л.А.

Оцениваемая группа помещений в составе объекта оценки относится к производственно-складским объектам класса С. Учитывая вышесказанное, Оценщик принял к расчету среднюю корректировку на торг в размере 15%.

Корректировка на удаленность от МКАД

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и объектами – аналогами не выявлено (расположены по сопоставимым направлениям, на одинаковом удалении от МКАД, сопоставимы по транспортной доступности), корректировка не проводится.

Корректировка на площадь.

Корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.

Табл. 16.11

Корректирующие коэффициенты по ставкам аренды

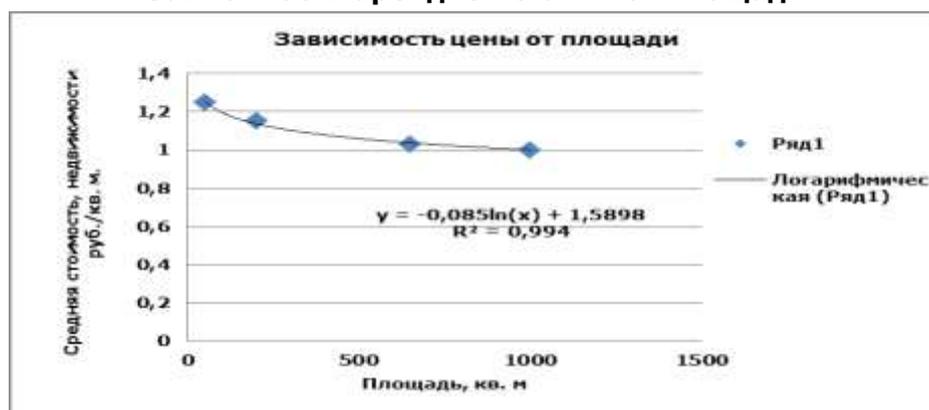
Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 1, Лейфер Л.А.

В соответствии с данной таблицей была построена зависимость стоимости аренды 1 кв. м помещения от площади всего объекта.

Рис. 16.1.

Зависимость арендной ставки от площади



Источник информации: анализ Оценщика.

Показатель зависимости стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости от площади был определен как соотношение площадей оцениваемого объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов, а величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 16.12

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	953,0	2 881,2	660,0
Показатель стоимости 1 кв. м, руб., с НДС	1,0067	0,9127	1,0380
Корректировка на площадь, %		10	-3
			4

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на физическое состояние здания

В рамках настоящего Тома анализ не проводился, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

К объекту оценки подходят ж/д пути. У объектов-аналогов ж/д пути отсутствуют.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.).

Табл. 16.13

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, ко всем объектам аналогам применялась корректировка 14%.

Таким образом, с учетом проведенных расчетов рыночная ставка арендной платы для отапливаемых помещений производственного-складского назначения (общепромышленного назначения) составляет 2 720 руб. / кв. м/год, без учета НДС.

В состав оцениваемого объекта входят помещения административного назначения

Для данной группы недвижимости, коэффициент удорожания арендной ставки был рассчитан методом парных продаж:

Табл. 16.14

Расчет корректирующего коэффициента удорожания

№ п/п	Месторасположение	Функциональное назначение помещения	Ставка аренды	Комментарии к условиям аренды	Источник информации
1	г. Москва, ул. Новохохловская, 14, стр.1	Офисные помещения	11 500	Цены включают эксплуатацию и НДС. Отдельно оплачивается электричество по счетчику согласно тарифам городских служб.	http://www.holod-moroz-sklad.ru/#!stoimost/cdvz
	г. Москва, ул. Новохохловская, 14, стр.1	Отапливаемые производственно-складские помещения	6 500	Цены включают эксплуатацию и НДС. Отдельно оплачивается электричество по счетчику согласно тарифам городских служб.	http://www.holod-moroz-sklad.ru/#!stoimost/cdvz
	Корректирующий коэффициент стоимости офисных помещений к отапливаемым производственно-складским помещениям		1,77		
2	РФ, г. Москва, Каширская До метро: 15 мин. пешком	Офисные помещения	13000	Аренда офисов - арендная ставка 13000-15000 руб./кв. м/год, вкл НДС.	http://www.ofisisklad.ru/index.php?page=pos&operation=rent&object_id=2579
	РФ, г. Москва, Каширская До метро: 15 мин. пешком	Отапливаемые производственно-складские помещения	7200	Аренда отапливаемых складов класса «С+» в 3-х этажном складском здании, высота потолков 5 м, восемь грузовых лифтов по 5т. 1-й этаж арендная ставка 7200 руб./кв. м/год, вкл НДС	http://www.ofisisklad.ru/index.php?page=pos&operation=rent&object_id=2579
	Корректирующий коэффициент стоимости офисных помещений к отапливаемым		1,81		

№ п/п	Месторасположение	Функциональное назначение помещения	Ставка аренды	Комментарии к условиям аренды	Источник информации
	производственно-складским помещениям				
3	РФ, г. Москва, ул. Производственная, д. 11	Офисные помещения	8 400	-	http://baza-holod.ru/nashi_yslygi/ofisy.php
	РФ, г. Москва, ул. Производственная, д. 11	Отапливаемые производственно - складские помещения	4 800	-	http://baza-holod.ru/nashi_yslygi/sukhie_sklad_y.php
	Корректирующий коэффициент стоимости офисных помещений к отапливаемым производственно-складским помещениям		1,75		
	Среднее значение		1,78		

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет среднерыночной ставки аренды для морозильных помещений

В качестве объектов-аналогов были использованы помещения аналогичного назначения. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Табл. 16.15

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права			Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Местоположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	Московская область, г. Серпухов	Московская область, г. Коломна, Озерский проезд, д. 3	Московская область, г. Орехово-Зуево
Удаленность от МКАД	км	55	80	95	80
Локальное расположение		На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы
Тип объекта недвижимости		Морозильные камеры	Морозильные камеры	Морозильные камеры	Морозильные камеры
Площадь помещений морозильных и холодильных камер, кв. м		9 924,3	7800,0	от 280 до 650 кв. м.	от 50
Техническое состояние помещений		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Есть	Есть	Есть	Нет
Эксплуатационные расходы			Включены	Включены	Включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м / год		7 300	6 480	7 200
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м / год		6 186	5 492	6 102
Источник информации			тел. +7495-22-33-578	тел.: 8 (916) 911-73-11 (496) 612-52-82, 612-00-88, 612-03-73	Алексей, тел. 8-925-090-27-75
			http://warehouse.realty-guide.ru/objects/?key=1068	http://kcx.su/price	https://www.avito.ru/orchovozuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/otvetstvennoe_hranenie_holod_moroz_6600prm_417221560

Источник информации: анализ Оценщика

Расчет величины арендной платы за площади в морозильных камерах для оцениваемого объекта, представлен в таблице:

Табл. 16.16

Расчет величины арендной платы морозильных помещений

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м		6 186	5 492	6 102
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 186	5 492	6 102
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 186	5 492	6 102
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 186	5 492	6 102
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 691	5 053	5 614
Местоположение		РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	Московская область, г. Серпухов	Московская область, г. Коломна, Озерский проезд, д. 3	Московская область, г. Орехово-Зуево
Удаленность от МКАД	км	55	80	95	80
Корректировка	%		22,0	34,0	22,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	6 849
Ближайшее окружение		Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки	Объекты смешанной застройки
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	6 849
Тип объекта недвижимости		Морозильные камеры	Морозильные камеры	Морозильные камеры	Морозильные камеры
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	6 849
Общая площадь		9 924,3	7 800,0	от 280 до 650 кв. м.	от 50
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	6 849
Состояние внутренней отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	6 849
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка	%		0,0	0,0	14,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 943	6 771	7 808
Весовые коэффициенты			0,375	0,317	0,308
Ставка арендной платы для помещений морозильных камер, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов	руб./кв. м	7 155			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 16.17

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	454
Среднее значение, руб./кв. м	Сср	6 857
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	7 738
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	5 976
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	6,62%

Источник информации: расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок
Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

В связи с тем, что получить информацию о состоявшихся сделках практически невозможно, были выбраны объекты-аналоги, предлагаемые к аренде. Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.).

Табл. 16.18

Корректировки на торг

Скидка на торг, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%
Бизнес-центры класса А, В	11%	10%	12%
ТЦ, ТК, ТРК	11%	10%	12%
Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	11%	12%
Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	20%
Квартиры	7%	7%	8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 1, Лейфер Л.А.

В состав оцениваемого объекта входят морозильные и холодильные камеры. Учитывая, что рынок испытывает дефицит низкотемпературных складов, Оценщик принял к расчету половину средней корректировки на торг в размере 8%.

Корректировка на удаленность от МКАД

Корректировка вносилась на основании данных Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015, стр. 56.

Рис. 16.2.

Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015, стр. 56.

С использованием данной зависимости были рассчитаны корректировки на удаление от МКАД для объектов-аналогов. Расчет корректировки приведен ниже.

Табл. 16.19

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км	55	80	95	80
Показатель стоимости 1 кв. м, руб., с НДС	14,778	12,107	11,049	12,107
Корректировка, %		22	34	22

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам были применены корректировки.

Корректировка на площадь.

В рамках настоящего Тома анализ не проводился, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на физическое состояние здания

В рамках настоящего Тома анализ не проводился, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

К объекту оценки подходят ж/д пути. У объекта-аналога №3 ж/д пути отсутствуют.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.).

Табл. 16.20

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13 1,15

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, к объекту-аналогу №3 применялась корректировка 14%.

В состав оцениваемого объекта входят также помещения холодильных складов.

Для данной группы недвижимости коэффициент удорожания арендной ставки был рассчитан методом парных продаж:

Табл. 16.21

Расчет корректирующего коэффициента удорожания

№ п/п	Месторасположение	Функциональное назначение помещения	Ставка аренды	Комментарии к условиям аренды	Источник информации
1	Москва, улица Рябиновая	Морозильная камера	9576	Морозильная камера 500.0 кв. м, на 4-м этаже рядом с лифтом. Стоимость камеры – 399 000 руб. в месяц	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/885
	Москва, улица Рябиновая	Холодильная камера	7318	Холодильная камера с температурой хранения +3С 386.0 кв. м, на втором этаже рядом с лифтом. Стоимость камеры – 235 400 руб. в месяц.	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/885
	Корректирующий коэффициент стоимости морозильной камеры к холодильным помещениям		1,31		
2	Москва, Курьяново	Морозильная камера	26	t -18°C – 26руб (Цена хранения европаллеты в сутки в рамках зарезервированного объема)	http://snimisklad.ru/arenda/sklad/931
	Москва, Курьяново	Холодильная камера	20	t -2+2°C – 20руб (Цена хранения европаллеты в сутки в рамках зарезервированного объема)	http://snimisklad.ru/arenda/sklad/931
	Корректирующий коэффициент стоимости морозильной камеры к холодильным помещениям		1,30		
3	Москва, Марксистская	Морозильная камера	11000	Цена аренды на морозильную камеру и офисные помещения 11000руб/кв. м/г	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/707
	Москва, Марксистская	Холодильная камера	9000	Цена аренды на холодильную камеру 9000руб/кв. м/г	http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/707
	Корректирующий коэффициент стоимости морозильной камеры к холодильным помещениям		1,22		
	Среднее значение корректирующих коэффициентов стоимости морозильной камеры к холодильным помещениям		1,28		
	Среднее значение корректирующих коэффициентов стоимости холодильных помещений к морозильным помещениям		0,78		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, с учетом проведенных расчетов, и структуры площадей оцениваемого объекта, арендные ставки, принимаемые к расчету, составят:

Табл. 16.22

Рыночные значения арендных ставок оцениваемого объекта

Наименование показателя	Значение
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	2 720
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), руб./кв. м в год, без учета НДС	7 155
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), руб./кв. м в год, без учета НДС	5 581
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	4 842

Источник информации: расчет Оценщика

Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Заказчиком предоставлены данные о фактической загрузке объекта недвижимости «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м», значения приведены в таблице ниже:

Табл. 16.23

Процент загрузки

№ п/п	01.07.2014	01.08.2014	01.09.2014	01.10.2014	01.11.2014	01.12.2014	01.01.2015	01.02.2015	01.03.2015	01.04.2015	01.05.2015	01.06.2015	01.07.2015	01.08.2015
	ТОНН													
1	524	1 106	1 203	849	808	790	655	566	471	269	230			84
2								201	71	32	14			
3	970	1 410	1 301	1 196	1 153	967	789	689	665	640	640	640	660	669
4				38	100	60	60		539	448	39			
5										464	398			
6									224	615	450	170	30	
7	175	15	179	1 394	1 570	1 076	1							
8													46	35
9	4	56	56	20	20	3	3	3	3	3	3	3	3	
10	23	3	3	3	3	3	3							
11	1	27	15	0	48	25	157	156	146	161	98	124	63	62
12					57	93	13							
13		191	191	191	140	28	540							
14								82	50	21	19	172		
15	1 023	231												
16						13	100							
17								236	276	211	107	30	46	44
18														38
19					847	762	242	631	535	245				
20								270	583	642	602	667	574	
21	0	0	0	4	3	2	640	4	4	4	4	4	5	4
22	13	15	10	10	12	11	4	11	7	7	7	8	8	5
23					138	242	11	367	419	227	114	42	21	21
24								481	364	308	251	181	48	35
25					2	2	351	2	2	8	8	3	3	5
26							2					20		
27	98	46	20	79	14	3	66	68	54	32	32	118	164	90
28					23	13	93							
29	28	24	20	10		13	10	17	21	28	64	82	48	62
30	153													
31	49	41	40	35	40	16	31	25	31	29	28	19	33	23
32	16	16	12	9	3					10	7	21	19	18
33												4	4	4
34	101	155	310	377	526	496	477	402	390	115	88	83	82	57
35	147	249	745	749	893	814	316	258	238	198	203		25	
36	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	450	450	450
Итого	3 725	3 984	4 505	5 365	6 800	5 832	4 963	4 597	5 180	5 058	3 846	2 806	2 457	2 280
Процент загрузки, %¹⁸	40%	43%	48%	58%	73%	63%	53%	49%	56%	54%	41%	30%	26%	25%

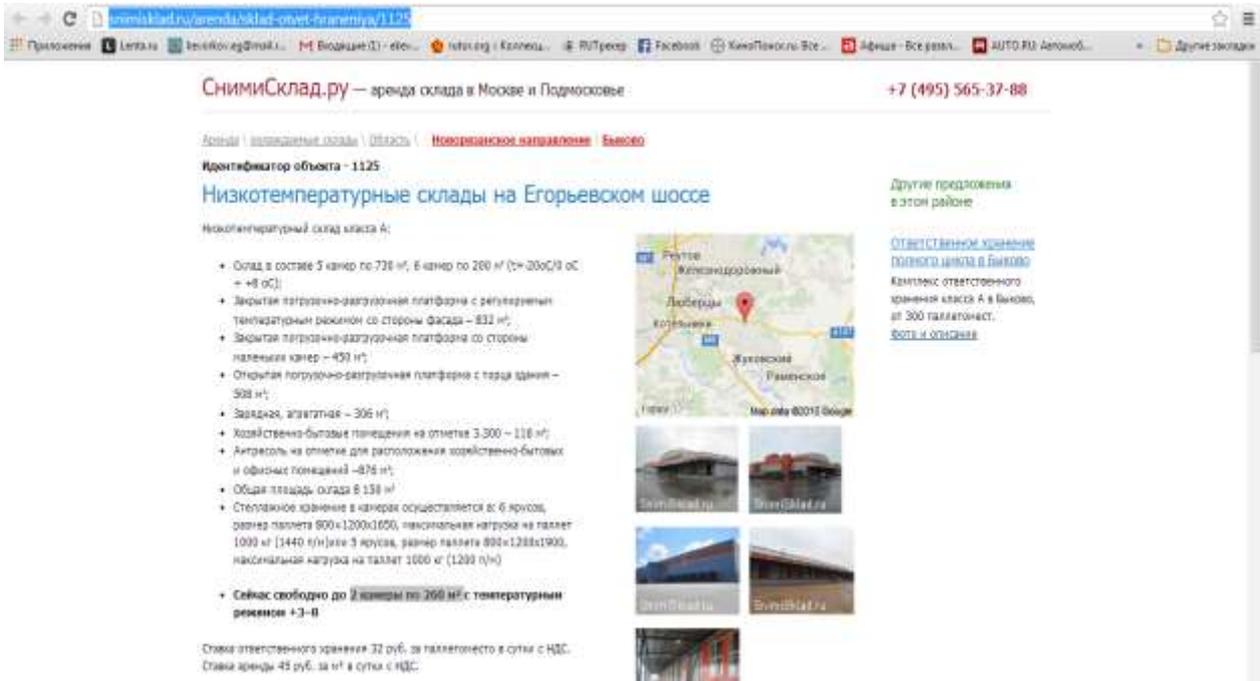
Источник информации: Данные Заказчика

¹⁸ Максимальный объем хранения составляет 9 299 т. Данные предоставлены Заказчиком

Оценщиком были проанализированы среднерыночные данные для объектов аналогичного функционального назначения с Объектом оценки. Выборка приводится ниже:

Рис. 16.3.

1.



Снимисклад.ру — аренда склада в Москве и Подмосковье +7 (495) 565-37-88

Аренда / предлагаемые склады / Область / **Новгородское направление** / **Вышево**

Идентификатор объекта - 1125

Низкотемпературные склады на Егорьевском шоссе

Низкотемпературный склад класса А:

- Склад в составе 5 цехов по 726 м², 6 цехов по 200 м² (Σ= 2000) ос. = +8 ос.)
- Закрытая погрузочно-разгрузочная платформа с регулярными температурными циклами со стороны фасада – 832 м²
- Закрытая погрузочно-разгрузочная платформа со стороны парковки цехов – 450 м²
- Открытая погрузочно-разгрузочная платформа с торца здания – 508 м²
- Заведная, автоматная – 306 м²
- Котельная-бытовые помещения на отметке 3.300 – 116 м²
- Антресоли на отметке для размещения хозяйственно-бытовых и офисных помещений – 876 м²
- Общая площадь склада 6 158 м²
- Столбовое здание в черновом исполнении в: 6 ярусов, размер паллета 800×1200×1600, максимальная нагрузка на паллет 1000 кг (1440 кг/м²) или 3 яруса, размер паллета 800×1200×1900, максимальная нагрузка на паллет 1000 кг (1200 кг/м²)
- Сейчас свободно до **12 ярусов по 200 м²** с температурным режимом +3-8

Стоимость ответственного хранения 32 руб. за паллетоместо в сутки с НДС.
Стоимость аренды 49 руб. за м² в сутки с НДС.

Другие предложения в этом районе

Ответственное хранение
Паллетного склада в Вышево
Комплекс ответственного хранения класса А в Вышево, от 500 паллетомест. Воды и электричества

Источник информации: <http://snimisklad.ru/arenda/sklad-otvet-hraneniya/1125>

Табл. 16.24

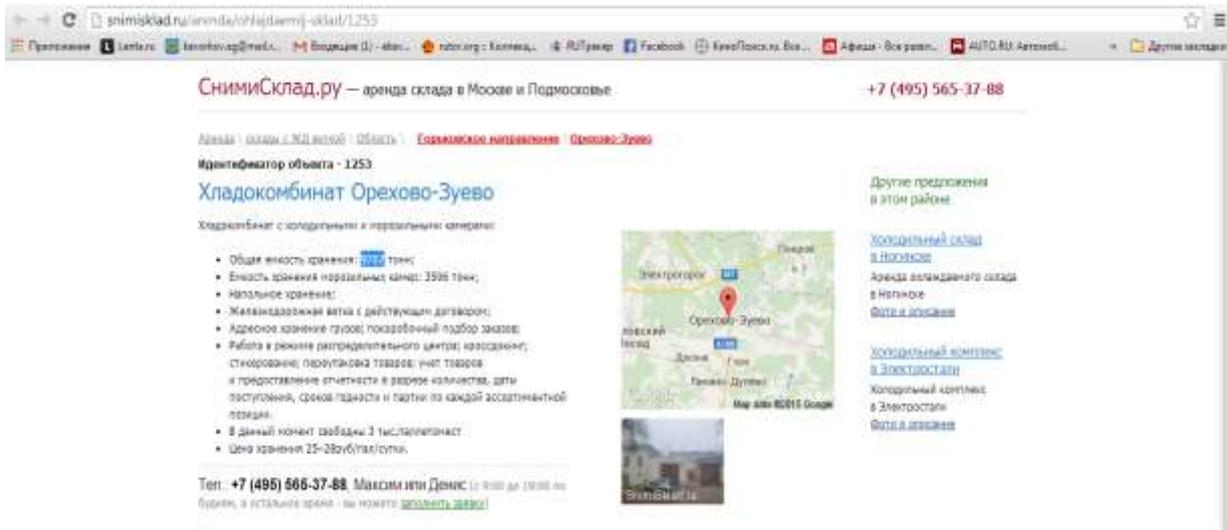
Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	А
ТИП	Морозильный
Общая площадь	4850
Вакантная площадь	520
Загрузка	89%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Рис. 16.4.

2.



Источник информации: <http://snimisklad.ru/arenda/ohlajdaemij-sklad/1253>

Табл. 16.25

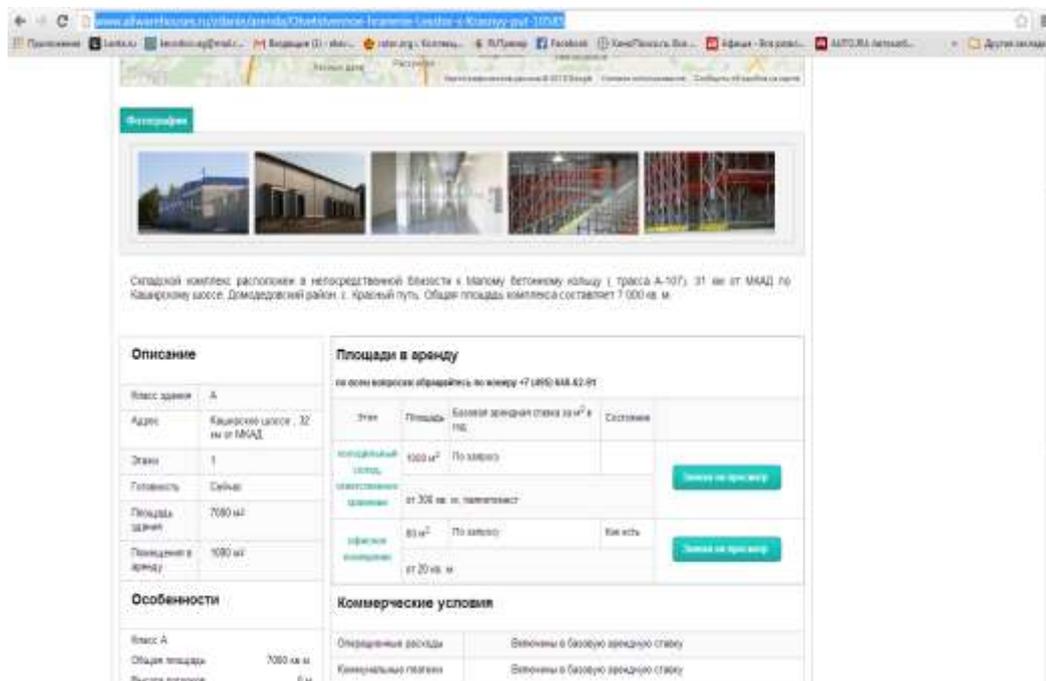
Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	В
ТИП	Морозильный
Общая площадь	9707
Вакантная площадь	3000
Загрузка	69%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Рис. 16.5.

3.



Источник информации: <http://www.allwarehouses.ru/zdanie/arenda/Otvetstvennoe-hranenie-Lesstor-s-Krasnyy-put-10585>

Табл. 16.26

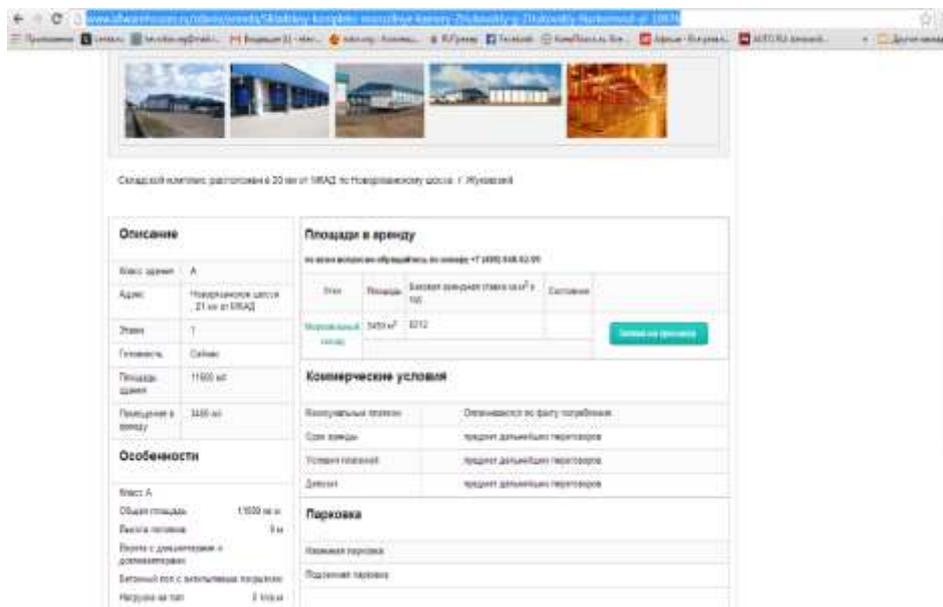
Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	А
ТИП	Морозильный
Общая площадь	7000
Вакантная площадь	1080
Загрузка	85%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Рис. 16.6.

4.



Источник информации: <http://www.allwarehouses.ru/zdanie/arenda/Skladskoy-kompleks-morozilnye-kamery-ZHukovskiy-g-ZHukovskiy-Narkomvod-ul-10976>

Табл. 16.27

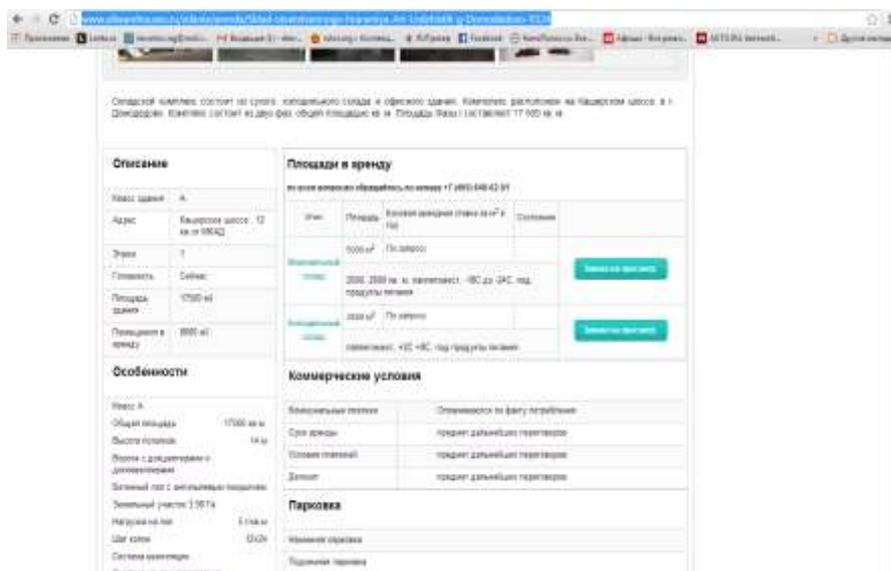
Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	В-
ТИП	Морозильный
Общая площадь	11500
Вакантная площадь	3450
Загрузка	70%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Рис. 16.7.

5.



Источник информации: <http://www.allwarehouses.ru/zdanie/arenda/Sklad-otvetstvennogo-hraneniya-Art-Lodzhistik-g-Domodedovo-9324>

Табл. 16.28

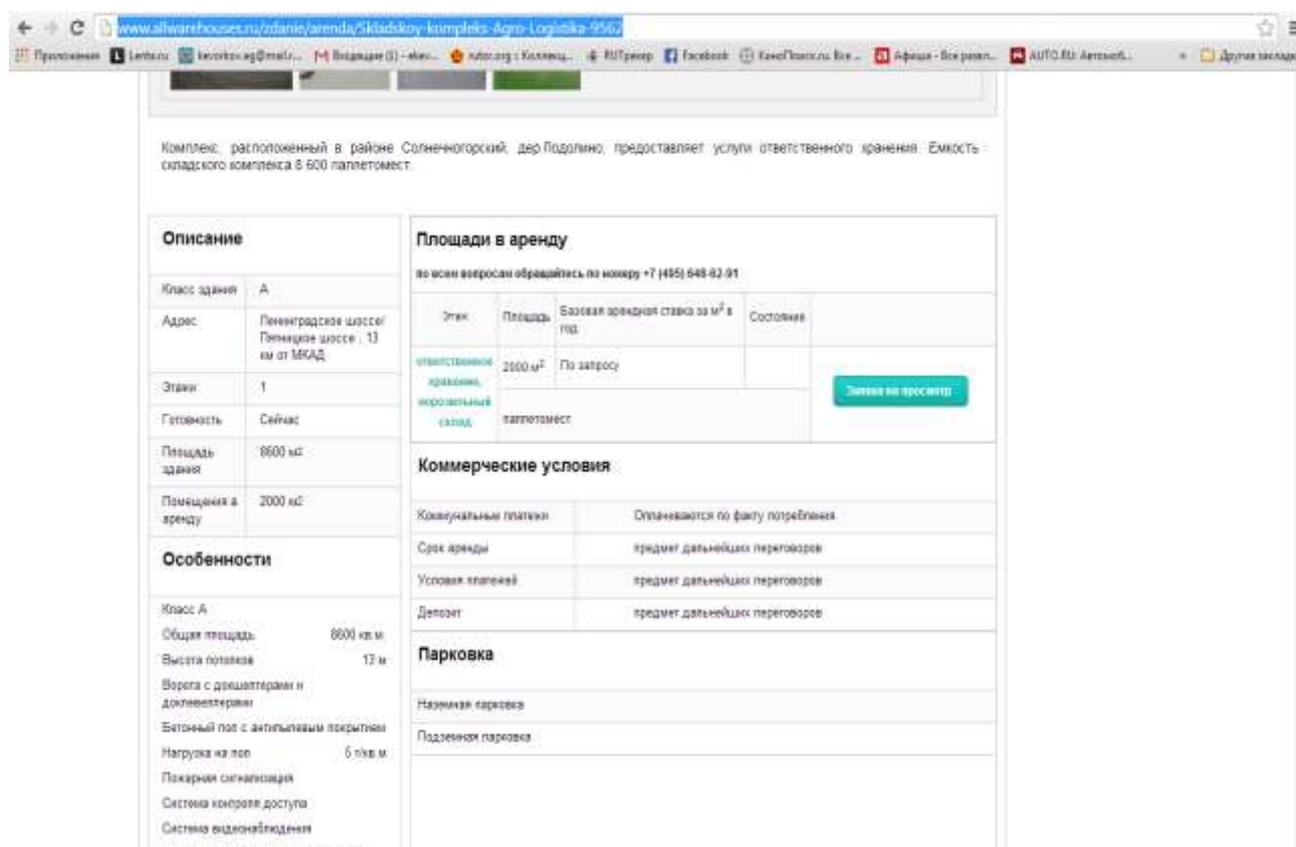
Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	А
ТИП	Морозильный
Общая площадь	17500
Вакантная площадь	8600
Загрузка	51%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Рис. 16.8.

6.



Комплекс, расположенный в районе Солнечногорский, дер Подольно, предоставляет услуги ответственного хранения. Емкость складского комплекса 8 600 паллетомест.

Описание		Площади в аренду			
Класс здания	А	во всем объеме обращайтесь по контакту +7 (495) 648-82-91			
Адрес	Пензенское шоссе / Пензенское шоссе, 13 км от МКАД	Этаж	Площадь	Базовая арендная ставка за м ² в год	Состояние
Этажи	1	ответственное хранение, морозильный склад	2000 м ²	По запросу	
Готовность	Сейчас	Запрос на просмотр			
Площадь здания	8600 м ²	Коммерческие условия			
Помещения в аренду	2000 м ²	Коммунальные платежи	Отпаваются по факту потребления		
Особенности		Срок аренды	предмет дальнейших переговоров		
Класс А		Условия платежей	предмет дальнейших переговоров		
Общая площадь	8600 кв. м.	Депозит	предмет дальнейших переговоров		
Высота потолка	12 м	Парковка			
Ворота с дощатыми и доквеллерами		Назначение парковки			
Бетонный пол с антипылевым покрытием		Подземная парковка			
Нагрузка на пол	5 т/кв. м.				
Пожарная сигнализация					
Система контроля доступа					
Система видеонаблюдения					

 Источник информации: <http://www.allwarehouses.ru/zdanie/arenda/Skladskoy-kompleks-Agro-Logistika-9562>

Табл. 16.29

Данные для расчета процента загрузки согласно объявления к продаже выше

Класс	А
ТИП	Морозильный
Общая площадь	8600
Вакантная площадь	2000
Загрузка	77%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Проведенный анализ показал, что среднерыночное значение загрузки помещений (морозильных и холодильных складов) составляет 74 %.

С учетом предоставленных Заказчиком данных о загрузке помещений (морозильных и холодильных складов), а также проведенного анализа рынка, в настоящем Отчете уровень недозагрузки площадей в период с мая 2015 г. по август 2015 г. принят по данным Заказчика (фактические данные). В модели заложено планомерное изменение данного показателя до среднерыночных значений к декабрю 2015 г. до 74 %.

Для объектов административного назначения и объектов производственно-складского (общепромышленного) назначения в составе Объекта оценки, уровень недозагрузки принят по рыночным данным - «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.

Табл. 16.30

Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
ТЦ, ТК, ТРК	16%	15%	17%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	23%	26%
Квартиры	14%	13%	15%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 2, Лейфер Л.А.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду площадей производственно-складских объектов составляет 21%, для административных помещений – 17 %.

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

Налог на имущество

Пунктом 1 статьи 374 Налогового Кодекса определено, что объектом налогообложения по налогу на имущество организаций для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

При этом пунктом 1 статьи 375 Кодекса установлено, что налоговая база по данному налогу определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Для расчета налога на имущество использованы затраты на замещение оцениваемых объектов недвижимого имущества, рассчитанных в разделе 14 «Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода» настоящего Отчета.

Расчет данных затрат приводится в таблицах ниже:

Табл. 16.31

Расчет налога на имущество

Наименование показателя	Источник информации	Май 2015 г.	Июн. 2015 г.	июл. 2015 г.	авг. 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Налог на имущество, руб.	2,2% от затрат на замещение, рассчитанных по затратному подходу	414 298	413 538	412 780	412 024	411 268	410 514	409 762	409 010	4 800 145	4 694 542	4 591 262	4 490 254
Затраты на замещение оцениваемых объектов (затратный подход), без учета НДС, руб. (с учетом физ. износа)		225 980 713	225 566 415	225 152 877	224 740 097	224 328 073	223 916 805	223 506 291	223 096 529	218 188 405	213 388 260	208 693 718	204 102 456

Источник информации: расчет Оценщика

Платежи за земельный участок

Табл. 16.32

Расчет земельного налога

Наименование показателя	Источник информации	Май 2015 г.	Июн. 2015 г.	июл. 2015 г.	авг. 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Плата за земельный участок	1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (48 259 875 руб.)	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	723 898	723 898	723 898	723 898

Источник информации: расчет Оценщика

Расходы на страхование

Затраты на страхование определены в размере средней величины сбора на рынке страховых услуг, таких компаний как АльфаСтрахование, Ингосстрах, РЕСО-Гарантия. Среднее значение комплексного страхования имущества составляет 0,3 %.

Для расчета расходов на страхование использованы затраты на замещение оцениваемых объектов недвижимого имущества, рассчитанных в разделе 14 «Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода» настоящего Отчета.

Расчет данных затрат приводится в таблицах ниже:

Табл. 16.33

Расчет затрат на страхование

Наименование показателя	Источник информации	Май 2015 г.	Июн. 2015 г.	июл. 2015 г.	авг. 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Затраты на замещение оцениваемых объектов (затратный подход), без учета НДС, руб. (с учетом физ. износа)	0,3% от затрат на замещение, рассчитанных по затратному подходу	225 980 713	225 566 415	225 152 877	224 740 097	224 328 073	223 916 805	223 506 291	223 096 529	218 188 405	213 388 260	208 693 718	204 102 456
Затраты на страхование имущества, руб.		56 495	56 392	56 288	56 185	56 082	55 979	55 877	55 774	654 565	640 165	626 081	612 307

Источник информации: расчет Оценщика

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Величина данных расходов принята по данным Заказчика с последующим увеличением на соответствующие темпы роста цен (тарифов).

Табл. 16.34

Расчет условно – переменных расходов

Наименование показателя	Расходы за 2014 г. (данные Заказчика)	Источник информации	Май 2015 г.	Июн. 2015 г.	июл. 2015 г.	авг. 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Уровень инфляции, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0675	1,0610	1,0495	1,0400
Рост цен (тарифов) на природный газ (исключая население) - размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0750	1,0700	1,0620	1,0370
Рост цен (тарифов) на электроэнергию, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,1100	1,0950	1,0830	1,0360

Наименование показателя	Расходы за 2014 г. (данные Заказчика)	Источник информации	Май 2015 г.	Июн. 2015 г.	июл. 2015 г.	авг. 2015 г.	сен. 2015 г.	окт. 2015 г.	ноя. 2015 г.	дек. 2015 г.	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Рост цен (тарифов) водоснабжение, водоотведение, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0870	1,0700	1,0620	1,0400
Переменные расходы:														
Коммунальные расходы, в том числе:	8 076 529		679 323	685 660	692 057	698 514	705 032	711 609	718 248	724 950	9 614 565	10 494 258	11 333 382	11 744 056
Электроэнергия	7 013 862	Данные, предоставленные Заказчиком	589 924	595 410	600 947	606 536	612 177	617 870	623 616	629 416	8 383 821	9 180 284	9 942 248	10 300 169
Водоснабжение	49 008	Данные, предоставленные Заказчиком	4 124	4 164	4 205	4 246	4 288	4 330	4 372	4 415	57 589	61 620	65 440	68 058
Потребление газа	732 365	Данные, предоставленные Заказчиком	61 604	62 183	62 768	63 358	63 954	64 555	65 162	65 775	848 498	907 893	964 182	999 857
Услуги связи	281 294	Данные, предоставленные Заказчиком	23 671	23 903	24 137	24 374	24 613	24 854	25 098	25 344	324 657	344 461	361 512	375 972
Эксплуатационные расходы, в том числе:	6 276 784		528 192	533 367	538 593	543 871	549 201	554 583	560 018	565 506	7 244 130	7 686 023	8 066 481	8 389 140
Охрана	2 148 000	Данные, предоставленные Заказчиком	180 754	182 525	184 314	186 120	187 944	189 786	191 646	193 524	2 479 042	2 630 264	2 760 462	2 870 880
Затраты на техническое обслуживание оборудования	870 000	Данные, предоставленные Заказчиком	73 211	73 928	74 652	75 384	76 123	76 869	77 622	78 383	1 004 086	1 065 335	1 118 069	1 162 792
Затраты на эксплуатационное обслуживание электроустановок	100 000	Данные, предоставленные Заказчиком	8 415	8 497	8 580	8 664	8 749	8 835	8 922	9 009	115 405	122 445	128 506	133 646
Затраты на ФОТ обслуживающего персонала	3 117 384	Данные, предоставленные Заказчиком	262 328	264 899	267 495	270 116	272 763	275 436	278 135	280 861	3 597 829	3 817 297	4 006 253	4 166 503
Расходы на вывоз мусора	41 400	Данные, предоставленные Заказчиком	3 484	3 518	3 552	3 587	3 622	3 657	3 693	3 729	47 768	50 682	53 191	55 319
ИТОГО переменные расходы			1 207 515	1 219 027	1 230 650	1 242 385	1 254 233	1 266 192	1 278 266	1 290 456	16 858 695	18 180 281	19 399 863	20 133 196

Источник информации: расчет Оценщика

Резерв на замещение

К данным расходам относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

Ежегодные отчисления на соответствующий резервный счет обычно рассчитываются как затраты на создание объекта, деленные на ожидаемый остающийся срок полезной жизни. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (резерв на замещения), накопление средств на который происходит по безрисковой ставке в течение всего срока владения объектом.

Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$P_{\text{зам}}$ - ежегодные отчисления в резерв на замещение,

$C_{\text{рем}}$ - стоимость ремонтных работ % от стоимости затрат на создание;

i - процентная ставка накопления (В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным Центробанка РФ (www.cbr.ru) для вклада на дату оценки – 10,97%).¹⁹

В настоящем Томе были проанализированы полученные значения операционных расходов среднерыночным показателям.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014 г.

Табл. 16.35

Процент операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
5.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г. том 2, Лейфер Л.А.

Процент операционных расходов, согласно данному справочнику составляет 20-30% для производственно-складских объектов от потенциального валового дохода от сдачи помещений в аренду. Приведенные заказчиком данные по операционным расходам находятся в диапазоне рыночных значений от потенциального валового дохода.

Таким образом, еще раз убеждаемся в справедливости, предоставленной информации от заказчика и возможности ее использовать в расчетах.

¹⁹ Источник информации: http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?ptid=gkoofz_mr

Определение коэффициента капитализации и ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается с применением метода кумулятивного построения путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = BC + P + Л + M,$$

где:

O_n - ставка дисконтирования (дохода);

BC - безрисковая ставка дохода;

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

Л - премия за низкую ликвидность объекта;

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным Центробанка РФ (www.cbr.ru) для вклада на дату оценки – 10,97%.²⁰

Табл. 16.36

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
23.04.2015	12,31%	11,57%	10,97%

Источник информации: http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

Определение премии за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, что связано с характером объекта оценки и его расположением. Коэффициент компенсации риска принят на уровне 1,40 % для объекта оценки. Расчет коэффициента компенсации риска приведен в таблице ниже.

Табл. 16.37

Расчет коэффициента компенсации риска

Вид и наименование риска	Категория риска	Коэффициент компенсации риска									
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Бизнес риск	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		3	6	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	9	2	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		14									
Количество факторов		10									
Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, %		1,40%									

Источник информации: расчет Оценка

²⁰http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

Премия за ликвидность

Премия за ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции (в случае оцениваемого объекта он равен в среднем 8 месяцев), по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Премия определена экспертным методом и составляет 1,85%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в таблице ниже.

Табл. 16.38

Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости

№ п/п	Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом			1						
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами в компании		1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
5	Обеспечение отдачи вложений		1							
6	Обеспечение возврата заимствований		1							
7	Система принятия управленческих решений			1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		0	3	7	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4,5	14	0	0	0	0	0	0
Итого:		18,5								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости		1,85%								

Источник информации: расчет Оценщика

В связи с тем, что в экономике Российской Федерации произошли существенные изменения, а именно, девальвация рубля и резкий рост инфляции и сокращение ВВП, Оценщиком было принято решение рассчитать плавающую ставку дисконтирования, исходя из предположения, что кризисная ситуация в экономике будет постепенно сглаживаться и нормализуется к концу прогнозного периода. Плавающая ставка дисконтирования была рассчитана как отношение уровня инфляции США к уровню инфляции РФ.

Табл. 16.39

Структура потребительской инфляции до 2018 г. в РФ

	Варианты	Прирост цен, %, т/г						
		дек. 2013	дек. 2014	июнь 2015	дек. 2015	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИИЦ)	1							
	2	6,5	11,4	16,4	11,6-	7,0	6,3	5,1
				16,5	11,9	6,5	5,9	4,8

Источник информации: Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018,

(http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2016-2018.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4)

Для постпрогнозного периода уровень инфляции принят на основании данных «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» Министерства экономического развития РФ (Ссылка на документ - http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5) на уровне 4,0 % (среднее значение 3-х вариантов долгосрочного развития).

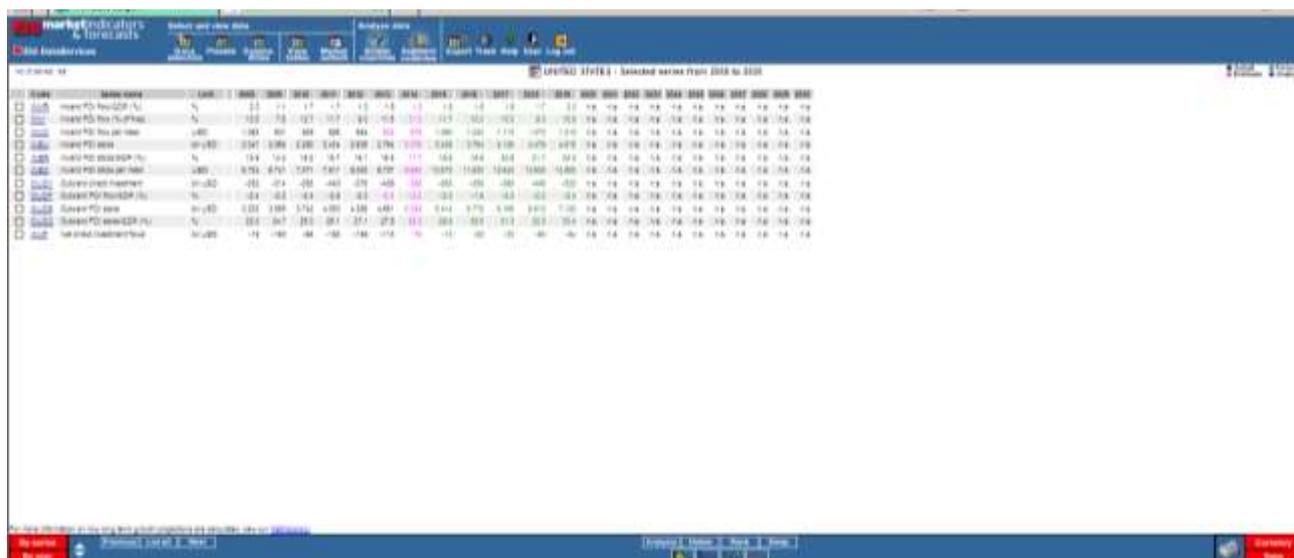
Уровень инфляции США приводится ниже:

Рис. 16.9.

Данные для расчёта уровня инфляции в США

The image shows two screenshots of a financial data website. The top screenshot displays a table of US economic indicators from 2008 to 2020. The bottom screenshot shows a similar table with a different set of indicators.

Year	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GDP (Billion USD)	14,748	14,149	14,964	16,149	16,500	16,750	17,478	18,770	19,490	20,490	21,000	21,100	20,490
Inflation (CPI-U) (%)	3.8	1.6	1.5	3.1	1.6	1.5	1.6	1.7	1.9	2.1	2.3	2.5	4.0
Interest Rate (%)	3.5	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25



Источник информации: Прогнозы EIU, <http://www.bvdinfo.com/en-gb/home>

Расчет терминальной стоимости (стоимости продажи)

Расчет терминальной стоимости был произведен по модели Гордона (GordonGrowthModel). Суть модели заключается в том, что стоимость предприятия на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{R - g},$$

где:

TV - стоимость в терминальный период;

CF_{n+1} - денежный поток в первый год терминального периода;

R - ставка дисконтирования;

g - ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде.

Применение модели Гордона для расчета терминальной стоимости требует следующих нормальных условий: поскольку в целях настоящего расчета используется номинальный денежный поток, то в терминальном периоде в качестве долгосрочного темпа роста заложен долгосрочный темп роста инфляции, принятый Оценщиком на уровне 4,0 % (в соответствии с прогнозом Минэкономразвития РФ), исходя из предположения, что к данному периоду экономическое положение РФ стабилизируется и кризисные явления в экономике, характерные на дату составления отчета будут преодолены.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, доходы и расходы поступают равномерно в течение года, поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Расчет фактора текущей стоимости в общем случае осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1 + R)^{(n-0.5)}},$$

где:

F - фактор текущей стоимости;

R - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Дисконтирование терминальной стоимости производится по фактору текущей стоимости последнего года прогнозного периода.

Полученная величина приведенной терминальной стоимости прибавляется к приведенному чистому денежному потоку прогнозного периода. Результатом является рыночная стоимость Объекта оценки.

Табл. 16.40

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование показателя	Источник информации	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогнозный период
Уровень инфляции РФ, коэф.	Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	6,75%	6,10%	4,95%	4,00%
Инфляция США		0,042%	0,042%	0,042%	0,042%	0,042%	0,042%	0,042%	0,042%	2,20%	2,30%	2,50%	2,00%
		0,9907	0,9907	0,9907	0,9907	0,9907	0,9907	0,9907	0,9907	0,9574	0,9642	0,9767	0,9808
Безрисковая ставка		10,97%											
Плавающая величина безрисковой ставки		10,87%	10,77%	10,67%	10,57%	10,47%	10,37%	10,27%	10,17%	9,74%	9,39%	9,17%	8,99%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости		1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Премия за низкую ликвидность		7,25%	7,18%	7,11%	7,05%	6,98%	6,91%	6,85%	6,78%	6,49%	6,26%	6,11%	5,99%
Премия за инвест. менеджмент		1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
Ставка дисконтирования, %		21,37%	21,20%	21,03%	20,87%	20,70%	20,53%	20,37%	20,20%	19,48%	18,90%	18,53%	18,23%
Коэффициент капитализации, %													14,23%

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 16.41

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Наименование показателя	Расчетная формула	Источник информации	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогно-з-ный период
Уровень инфляции, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0675	1,0610	1,0495	1,0400
Рост цен (тарифов) на природный газ (исключая население) - размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0094	1,0750	1,0700	1,0620	1,0370
Рост цен (тарифов) на электроэнергию, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,0093	1,1100	1,0950	1,0830	1,0360
Рост цен (тарифов) водоснабжение, водоотведение, коэф.		Сценарные условия, основные параметры прогноза социально – экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0098	1,0870	1,0700	1,0620	1,0400
Рост арендных ставок		В модели расчета заложено сохранение величины арендных ставок до конца текущего (2015 г) года. В дальнейшем темп роста арендных ставок принят на уровне прогнозных уровней инфляции	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0675	1,0610	1,0495	1,0400
Арендпригодная площадь														
Арендпригодная площадь, кв. м, в т.ч.	S	Техническая документация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика	12 228,69	12 228,69	12 228,69	12 228,69	12 228,69							
Арендпригодная площадь помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, кв. м	S	Техническая документация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00	953,00
Арендпригодная площадь помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), кв. м	S	Техническая документация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60	7 924,60
Арендпригодная площадь помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), кв. м	S	Техническая документация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70	1 999,70
Арендпригодная площадь помещений административного назначения, кв. м	S	Техническая документация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39	1 351,39
Арендная ставка			руб./ кв. м / мес.	руб./ кв. м / год										
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, руб./кв. м в год (месц), без учета НДС	АП	Анализ среднерыночных данных, расчеты Оценщика	227	227	227	227	227	227	227	227	2 908	3 085	3 238	3 368
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения	АП	Анализ среднерыночных данных, расчеты Оценщика	596	596	596	596	596	596	596	596	7 635	8 101	8 502	8 842

Наименование показателя	Расчетная формула	Источник информации	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогно- з-ный период
(морозильные склады), руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС														
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	АП	Анализ среднерыночных данных, расчеты Оценщика	465	465	465	465	465	465	465	465	5 957	6 320	6 633	6 898
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	АП	Анализ среднерыночных данных, расчеты Оценщика	404	404	404	404	404	404	404	404	5 175	5 491	5 763	5 994
ПВД			руб./ кв. м / мес.	руб./ кв. м / год										
ПВД для помещений производственно-складского (общеотраслевого) назначения, руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	ПВД=АП*S	Расчеты Оценщика	216 331	216 331	216 331	216 331	216 331	216 331	216 331	216 331	2 771 324	2 940 005	3 085 814	3 209 704
ПВД для помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	ПВД=АП*S	Расчеты Оценщика	4 723 062	4 723 062	4 723 062	4 723 062	4 723 062	4 723 062	4 723 062	4 723 062	60 504 321	64 197 185	67 374 949	70 069 313
ПВД платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	ПВД=АП*S	Расчеты Оценщика	929 861	929 861	929 861	929 861	929 861	929 861	929 861	929 861	11 912 213	12 638 104	13 264 010	13 793 931
ПВД платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	ПВД=АП*S	Расчеты Оценщика	545 962	545 962	545 962	545 962	545 962	545 962	545 962	545 962	6 993 443	7 420 482	7 788 061	8 100 232
Потери от недозагрузки														
Потери от недозагрузки для помещений производственно-складского (общеотраслевого) назначения, %		Величина данного параметра определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
Потери от недозагрузки для помещений производственно-складского (общеотраслевого) назначения, руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	Кз	Расчеты Оценщика	45 430	45 430	45 430	45 430	45 430	45 430	45 430	45 430	581 978	617 401	648 021	674 038
Потери от недозагрузки для помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), %		Уровень недозагрузки площадей в период с мая 2015 г. по август 2015 г. принят по данным Заказчика (фактические данные). Согласно данных среднерыночный показатель недозагрузки данных помещений составляет 26%. В модели заложено планомерное изменение данного показателя до среднерыночных значений	59,00	70,00	74,00	75,00	62,75	50,50	38,25	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
Потери от недозагрузки для помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	Кз	Расчеты Оценщика	2 786 607	3 306 143	3 495 066	3 542 297	2 963 721	2 385 146	1 806 571	1 227 996	15 731 123	16 691 268	17 517 487	18 218 021
Потери от недозагрузки платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), %		Уровень недозагрузки площадей в период с мая 2015 г. по август 2015 г. принят по данным Заказчика (фактические данные). Согласно данных среднерыночный показатель недозагрузки данных помещений составляет 26%. В модели заложено планомерное изменение данного показателя до среднерыночных значений	59,00	70,00	74,00	75,00	62,75	50,50	38,25	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
Потери от недозагрузки платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), руб./кв. м в год(месяц), без учета НДС	Кз	Расчеты Оценщика	548 618	650 903	688 097	697 396	583 488	469 580	355 672	241 764	3 097 175	3 285 907	3 448 643	3 586 422
Потери от недозагрузки платы для помещений административного назначения, %		Величина данного параметра определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014г.	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
Потери от недозагрузки платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год (месяц), без учета НДС	Кз	Расчеты Оценщика	92 814	92 814	92 814	92 814	92 814	92 814	92 814	92 814	1 188 885	1 261 482	1 323 970	1 377 039
ДВД			руб./ кв. м / мес.	руб./ кв. м / год										

Наименование показателя	Расчетная формула	Источник информации	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогно з-ный период
ДВД для помещений производственно-складского (общепромышленного) назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	ДВД _i =ПВД*Кз	Расчеты Оценщика	170 901	170 901	170 901	170 901	170 901	170 901	170 901	170 901	2 189 346	2 322 604	2 437 793	2 535 666
ДВД для помещений производственно-складского назначения (морозильные склады), руб./кв. м в год, без учета НДС	ДВД _i =ПВД*Кз	Расчеты Оценщика	1 936 455	1 416 919	1 227 996	1 180 765	1 759 341	2 337 916	2 916 491	3 495 066	44 773 198	47 505 917	49 857 462	51 851 292
ДВД платы для помещений производственно-складского назначения (холодильные склады), руб./кв. м в год, без учета НДС	ДВД _i =ПВД*Кз	Расчеты Оценщика	381 243	278 958	241 764	232 465	346 373	460 281	574 189	688 097	8 815 038	9 352 197	9 815 367	10 207 509
ДВД платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	ДВД _i =ПВД*Кз	Расчеты Оценщика	453 148	453 148	453 148	453 148	453 148	453 148	453 148	453 148	5 804 558	6 159 000	6 464 091	6 723 193
СУММА ДВД			2 941 747	2 319 926	2 093 809	2 037 279	2 729 763	3 422 246	4 114 729	4 807 212	61 582 140	65 339 718	68 574 713	71 317 660
Операционные расходы, руб.			руб./ кв. м / мес.	руб./ кв. м / год										
Переменные расходы														
Коммунальные расходы, в том числе:	8 076 529		679 323	685 660	692 057	698 514	705 032	711 609	718 248	724 950	9 614 565	10 494 258	11 333 382	11 744 056
Электроэнергия	7 013 862	Данные, предоставленные Заказчиком	589 924	595 410	600 947	606 536	612 177	617 870	623 616	629 416	8 383 821	9 180 284	9 942 248	10 300 169
Водоснабжение	49 008	Данные, предоставленные Заказчиком	4 124	4 164	4 205	4 246	4 288	4 330	4 372	4 415	57 589	61 620	65 440	68 058
Потребление газа	732 365	Данные, предоставленные Заказчиком	61 604	62 183	62 768	63 358	63 954	64 555	65 162	65 775	848 498	907 893	964 182	999 857
Услуги связи	281 294	Данные, предоставленные Заказчиком	23 671	23 903	24 137	24 374	24 613	24 854	25 098	25 344	324 657	344 461	361 512	375 972
Эксплуатационные расходы, в том числе:	6 276 784		528 192	533 367	538 593	543 871	549 201	554 583	560 018	565 506	7 244 130	7 686 023	8 066 481	8 389 140
Охрана	2 148 000	Данные, предоставленные Заказчиком	180 754	182 525	184 314	186 120	187 944	189 786	191 646	193 524	2 479 042	2 630 264	2 760 462	2 870 880
Затраты на техническое обслуживание оборудования	870 000	Данные, предоставленные Заказчиком	73 211	73 928	74 652	75 384	76 123	76 869	77 622	78 383	1 004 086	1 065 335	1 118 069	1 162 792
Затраты на эксплуатационное обслуживание электроустановок	100 000	Данные, предоставленные Заказчиком	8 415	8 497	8 580	8 664	8 749	8 835	8 922	9 009	115 405	122 445	128 506	133 646
Затраты на ФОТ обслуживающего персонала	3 117 384	Данные, предоставленные Заказчиком	262 328	264 899	267 495	270 116	272 763	275 436	278 135	280 861	3 597 829	3 817 297	4 006 253	4 166 503
Расходы на вывоз мусора	41 400	Данные, предоставленные Заказчиком	3 484	3 518	3 552	3 587	3 622	3 657	3 693	3 729	47 768	50 682	53 191	55 319
ИТОГО переменные расходы			1 207 515	1 219 027	1 230 650	1 242 385	1 254 233	1 266 192	1 278 266	1 290 456	16 858 695	18 180 281	19 399 863	20 133 196
Постоянные расходы														
Налог на имущество		2,2% от затрат на замещение оцениваемых объектов (затратный подход), без учета НДС, руб. (с учетом физ. износа)	414 298	413 538	412 780	412 024	411 268	410 514	409 762	409 010	4 800 145	4 694 542	4 591 262	4 490 254
Плата за земельный участок		1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (48 259 875 руб.)	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	60 325	723 898	723 898	723 898	723 898
Затраты на страхование имущества		0,3% от затрат на замещение оцениваемых объектов (затратный подход), без учета НДС, руб. (с учетом физ. износа)	56 495	56 392	56 288	56 185	56 082	55 979	55 877	55 774	654 565	640 165	626 081	612 307
ИТОГО постоянные расходы			531 118	530 255	529 393	528 534	527 675	526 818	525 964	525 109	6 178 608	6 058 605	5 941 241	5 826 459
Резерв на замещение			77 917	935 000	935 000	935 000	935 000							
СУММА Операционных расходов			1 816 550	1 827 199	1 837 960	1 848 836	1 859 825	1 870 927	1 882 147	1 893 482	23 972 303	25 173 886	26 276 104	26 894 655
ЧОД, руб.			1 125 197	492 727	255 849	188 443	869 938	1 551 319	2 232 582	2 913 730	37 609 837	40 165 832	42 298 609	44 423 005
Стоимость продажи, без учета НДС, руб.														312 178 531
Ставка дисконтирования, %			21,37%	21,20%	21,03%	20,87%	20,70%	20,53%	20,37%	20,20%	19,48%	18,90%	18,53%	18,23%
Коэффициент капитализации, %														14,23%
Число периодов (на середину периода для прогнозного периода, на конец периода для постпрогнозного), мес.			0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	15,24	27,24	39,24	56,04
Фактор текущей стоимости			0,992	0,976	0,961	0,946	0,932	0,918	0,904	0,891	0,798	0,675	0,574	0,457
Дисконтированные потоки от аренды			1 116 195	480 902	245 871	178 267	810 782	1 424 111	2 018 254	2 596 133	30 012 650	27 111 937	24 279 402	
Дисконтированная стоимость продажи														142 665 589
ИТОГОВАЯ СУММАРНАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, без учета НДС, руб.			232 940 093											
Рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту, руб.			25 687 500											
Рыночная стоимость улучшений земельного участка Объекта оценки, руб., без учета НДС			207 252 593											
Рыночная стоимость улучшений земельного участка Объекта оценки, руб., с учетом НДС			244 558 060											

Источник информации: расчет Оценщика

17. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Для оцениваемого объекта расчет производился в рамках затратного и доходного подходов. По мнению оценщика, в результате анализа достоверности и достаточности используемой информации, используемой в различных подходах, и с учетом сложившейся рыночной ситуации оба подхода равнозначны и имеют равный вес 0,5 в долях.

Сравнительный подход в Томе представлен справочно, в связи со спецификой оцениваемого объекта.

При этом описанный выше анализ результатов расчетов опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования оцениваемого объекта в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Табл. 17.1

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная при применении разных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода, %	Согласованная рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	252 083 272	0,2	Не применялся	0,0	207 252 593	0,8	216 218 729
Земельный участок	25 687 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	25 687 500
Итого							241 906 229

Источник информации: расчет Оценщика

Распределение рыночной стоимости улучшений земельного участка оцениваемого объекта, приходящуюся на отдельную позицию, производилось по долевым коэффициентам от стоимости по затратному подходу. Расчеты приведены в таблице ниже:

Табл. 17.2

**Распределение рыночной стоимости улучшений земельного участка
оцениваемого объекта²¹**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэффициент от стоимости, полученной в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Итоговая рыночная стоимость улучшений земельного участка Объекта оценки, руб., без учета НДС
Здания			
Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	32 179 000	0,142136047	30 197 141
Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.	162 772 000	0,718971024	152 747 105
Здание насосной, 118,5 кв. м	1 962 000	0,00866624	1 841 163
Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	1 790 000	0,007906508	1 679 756
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)			-
Здание котельной, 571,1 кв. м.	5 108 000	0,022562259	4 793 406
Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	2 106 000	0,009302294	1 976 294
Сооружения			
Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная	417 000	0,001841907	391 318
Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.	614 000	0,002712065	576 185
Наружные электросети 448 м.	297 000	0,001311862	278 708
Теплосеть, 161,7 п.м.	2 822 000	0,012464897	2 648 197
Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.	2 751 000	0,012151287	2 581 570
Промплощадка 7674,20 кв. м.	6 501 000	0,028715201	6 100 613
Благоустр. террит. (а/дорога с асфальт.покрытием)	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Железнодорожные пути 561 кв. м.	5 104 000	0,022544591	4 789 652
Промплощадка 2	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Прочее имущество			
Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к

²¹ В стоимость оцениваемых зданий входит стоимость оборудования, согласно договору залога №00240013/09011100з4 от 01.04.2014. Стоимость приведена, основываясь на данные Тома II об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» Отчета № НД-1504237/1 об оценке рыночной стоимости объектов имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» от 01.06.2015 года.

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэффициент от стоимости, полученной в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Итоговая рыночная стоимость улучшений земельного участка Объекта оценки, руб., без учета НДС
	производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Приточно-вытяжная вентиляц.система	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Охранно-пожарная сигнализация кассы	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Пожарная сигнализация	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система видеонаблюдения	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система вентиляции	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)	Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м.» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Забор	В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Резервуар 400 кв. м	В результате проведенного осмотра определить		В результате проведенного осмотра определить

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэффициент от стоимости, полученной в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Итоговая рыночная стоимость улучшений земельного участка Объекта оценки, руб., без учета НДС
	целостность, комплектность и технического состояние не предоставляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.		целостность, комплектность и технического состояние не предоставляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Блочно-модульная котельная 840КВт	1 972 772	0,00871382	1 851 272
Сушильный барабан IPSO CD 8			22 270
Весы платформенные 1250*1250 3 т			23 328
Весы платформенные 1250*1250 3 т			23 328
Весы платформенные напольные ВПП /3 т			20 418
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС			46 833
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС			46 833
Градирня			293 379
Градирня			293 379
Испарительный конденсатор VXC221R			599 271
Испарительный конденсатор VXC221R			599 271
Компрессор винт. Швеция			175 576
Компрессор винт. Швеция			175 576
Компрессор винт. Швеция			175 576
Компрессор винт. Швеция			175 576
Насос 1XE 65-40-2006			13 635
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4			1 230
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4			1 292
Подстанция КНТП			39 277
Предохранительное устройство для ж/д пути			6 191
Сигнализация "Человек в камере"			115 381
Система контроля доступа на объекте			53 845
Система очистки воды Bauer PJ-80F HST			431 816
Теплообменник M10-BWFDR/70пл.PHE M10			112 502
Щит управления и контроля			96 434
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлический погр. мост			29 763
Электрогидравлическая выравнивающая площадка			22 777
Электрогидравлическая выравнивающая площадка			22 777
Итого	226 395 772	1,00000000	216 218 729

Источник информации: расчет Оценщика

Примечание: Согласно Налоговому кодексу РФ часть II. Раздел VIII. Федеральные налоги. Глава 21. Налог на добавленную стоимость. Статья 146. Объект налогообложения: «В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения... операции по реализации земельных участков (долей в них)»

18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату проведения оценки рыночная стоимость оцениваемого объекта, по состоянию на 23 апреля 2015 г., составляет:

Табл. 18.1

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта

№ Поз.	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Комплекс недвижимости, расположенный по адресу: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9	241 906 229

Источник информации: расчет Оценщика

В том числе:²²

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Здания		
Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м	1 087,10	30 197 141
Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м	15 226,00	152 747 105
Здание насосной, 118,5 кв. м	118,50	1 841 163
Здание склада аммиака (Нежилое помещение №2 (комн.1))	24,70	1 679 756
Гараж (Нежилое помещение № 1, комн.1-5)	223,80	
Здание котельной, 571,1 кв. м.	571,10	4 793 406
Здание автовесовой, 133,4 кв. м.	133,40	1 976 294
Сооружения		
Водопр. и канализац. сеть внутриплощадная		391 318
Водопроводная сеть внеплощадная 220,70 п.м.		576 185
Наружные электросети 448 м.		278 708
Теплосеть, 161,7 п.м.		2 648 197
Забор из ж/б плит протяженностью 732,55 м., протяженностью 94,6 м.		2 581 570
Промплощадка 7674,20 кв. м.		6 100 613
Благоустр. террит.(а/дорога с асфальт. покрытием)		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Железнодорожные пути 561 кв. м.		4 789 652
Промплощадка 2		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Прочее имущество		
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м». Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Лифт грузовой 3.2 тн		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Грузовой лифт Е 30, модель ПГ-292М		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Приточно-вытяжная вентиляц. система		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Охранно-пожарная сигнализация кассы		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен

²² В стоимость оцениваемых зданий входит стоимость оборудования, согласно договору залога №00240013/0901110034 от 01.04.2014. Стоимость приведена, основываясь на данные Тома II об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» Отчета № НД-1504237/1 об оценке рыночной стоимости объектов имущества ЗАО «Сергиево-Посадский хладокомбинат» от 01.06.2015 года.

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Пожарная сигнализация		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система видеонаблюдения		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Система вентиляции		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание административного корпуса, 1087,1 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Приточно-вытяжная вентиляционная сист. (помещ.АБК)		Находится в объекте недвижимого имущества «Здание главный корпус (здание холодильника), пристройка к производственному участку, тамбур, 15 226 кв. м» Рыночная стоимость данной единицы имущества учтена при расчете здания, в котором он расположен
Забор		В результате проведенного осмотра данный объект не идентифицирован. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Резервуар 400 кв. м		В результате проведенного осмотра определить целостность, комплектность и технического состояние не предоставляется возможным. Данный объект не эксплуатируется. Рыночная стоимость приравнена к 0 руб.
Блочно-модульная котельная 840КВт		1 851 272
Сушильный барабан IPSO CD 8		22 270
Весы платформенные 1250*1250 3 т		23 328
Весы платформенные 1250*1250 3 т		23 328
Весы платформенные напольные ВПП /3 т		20 418
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС		46 833
Газоанализатор Эсса 16 каналов (NH3) исп. БС		46 833
Градирия		293 379
Градирия		293 379
Испарительный конденсатор VXC221R		599 271
Испарительный конденсатор VXC221R		599 271
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Компрессор винт. Швеция		175 576
Насос 1XE 65-40-2006		13 635
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4		1 230
Насос 1ЦГ 25/50К-7,5-4		1 292
Подстанция КНТП		39 277
Предохранительное устройство для ж/д пути		6 191
Сигнализация "Человек в камере"		115 381
Система контроля доступа на объекте		53 845
Система очистки воды Bauer PJ-80F HST		431 816
Теплообменник M10-BWFDR/70пл.PHE M10		112 502
Щит управления и контроля		96 434
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлический погр. мост		29 763
Электрогидравлическая выравнивающая площадка		22 777
Электрогидравлическая выравнивающая площадка		22 777
Земельный участок		
Земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения производственной базы», общая площадь 37 500 кв. м, кадастровый номер: 50:05:0070504:101, адрес (местонахождение) объекта: РФ, Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 9		25 687 500

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
Итого		241 906 229

Источник информации: расчет Оценщика

19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СПРАВОЧНО)

Описание методологии расчета

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи. То есть, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости Оценщиком использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя как потенциального инвестора.

С точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = MV \times \frac{(1 - (i \times T_{нр.с}))}{(1 + (i_d \times T_{нр.с}))} - ПЗ ,$$

где:

MV – рыночная стоимость объекта;

i. – ставка дисконтирования, учитывающая норму прибыли инвестора;

i_d – ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

T_{нр.с} – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

ПЗ – прочие затраты.

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{нр.с} = T_{э.р.} - T_{э.л} ,$$

где:

T_{э.р.} – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;

T_{э.л} – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

В рамках настоящего Тома расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- определение времени привлечения заемных средств;

- определение ставки дисконтирования, отражающей норму прибыли инвестора;
- определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;
- определение состава и величины прочих затрат.

1-й этап. Определение времени привлечения заемных средств

На основании вывода о ликвидности объекта, наиболее вероятный период реализации объекта залога от 6 до 12 месяцев, для объекта оценки принят срок 8 месяцев. Фиксированный (желаемый) период реализации объекта залога, согласно Положению Центрального Банка России, составляет 180 дней (0,5 лет), поэтому Оценщиком был использован фиксируемый (желаемый) срок экспозиции 6 месяцев.

Табл. 19.1

Расчет времени привлечения заемных средств

Показатели	Значения
Срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, мес.	8,00
Срок экспозиции Объекта оценки (для ликвидационной стоимости), месяцы	6,00
Время привлечения заемных средств, лет	0,17

Источник информации: расчет Оценщика

2-й этап. Определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию ЦБ РФ о среднемесячных фактических ставках по кредитам, предоставленным московскими банками в рублях. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по кредитам, составила 16,95 %²³.

3-й этап. Определение ставки дисконтирования, отражающей норму прибыли инвестора

Норма прибыли инвестора соответствует ставке дисконтирования. Расчет ставки дисконтирования был представлен в расчете стоимости объекта оценки доходным подходом. Ставка дисконтирования составила 21,00%.

4-й этап. Определение состава и величины прочих затрат

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 1-10 % от рыночной стоимости объекта ликвидации. Учитывая специфику объекта, Оценщик принял условное значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 5 %.

²³ Бюллетень банковской статистики № 7 (266) за 2015 г., Таблица 3.1.1

5-й этап. Расчет ликвидационной стоимости

Табл. 19.2

Сводные данные для расчета ликвидационной стоимости

Показатели	Значения
Срок экспозиции Объекта оценки (обычный для аналогичных объектов), мес.	8,00
Срок экспозиции Объекта оценки (для ликвидационной стоимости), мес.	6,00
Время привлечения заемных средств, лет	0,17
Норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора	21,37%
Норма доходности кредитора, представляющего заемные средства (процентная ставка по кредитам, предоставленным московскими банками в рублях, согласно бюллетеню банковской статистики № 7 (266), Таблица 3.1.1.)	16,95%
Затраты на реализацию	5,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговый расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 19.3

Расчет ликвидационной стоимости

№ п/п	Показатели	Значения	Расчет
1	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	241 906 229	Итоговое значение рыночной стоимости
2	Время привлечения заемных средств, лет	0,17	Расчет времени привлечения заемных средств
3	Норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора, %	0,2137	Расчеты Оценщика
4	Процентная ставка, отражающая норму доходности кредитора, представляющего заемные средства, %	0,1695	Согласно бюллетеню банковской статистики № 10 (257) за 2014 г., стр. 127
5	Затраты на реализацию без учета НДС, руб.	12 095 311	[5%×1]
	Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	214 493 549	[1×(1-3×2)/(1+4×2)-5]

Источник информации: расчеты Оценщика

20. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

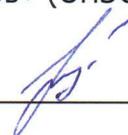
Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Генеральный директор,
Гурьев А.Н.

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 4119335)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).
Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011
Страхов Ю.И.





25 сентября 2015 г.

21. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

21.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).

21.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

**22. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 315



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Страхову Юрию Юсифовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 09 декабря 2008г. по 19 декабря 2008г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга по программе «Специальная ответственность» (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) (наименование программы) (полное наименование образовательного учреждения)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый контроль		отлично

Прошел(а) стажировку (на) РФМ (наименование организации) (наименование программы)

выполнил(а) кем (наименование организации) (наименование программы)



 (подпись)

 (подпись)

 (подпись)


 Город Москва год 2008

Министерство образования и науки Российской Федерации

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1045



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1179/15
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1179/15 от 21.04.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Страхов Юрий Иосифович</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 40</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «21» апреля 2015 г. по «20» апреля 2016 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</i> <i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора и в течение срока исковой давности и при этом установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.04.2015г.</i>

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Начальник отдела страхования имущества и ответственности
 (Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Страхов Юрий Иосифович




 (Страхов Ю.И.)
 «21» апреля 2015г.

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д. 2 б
Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805
Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002530 Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77 стр. 1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребители услуг Оценщика: третья лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **190 000,00** (Сто девяносто тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2014 г. в размере 57 000,00

(Пятидесяти семи тысяч) рублей, второй взнос - до "31" декабря 2014 г. в размере 57 000,00 (Пятидесяти семи

тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2015 г. в размере 76 000,00 (Семидесяти шести тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2014г. в размере: 57 000,00 (Пятидесяти семи тысяч) рублей по поручению № 609 от "02" октября 2014 г.

8. Срок действия договора с "02" октября 2014 г. по "01" октября 2015 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

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

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "26" сентября 2014 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил,

"02" октября 2014 г.

М.П.

Подпись выдана: "02" октября 2014 г. в г. Москва

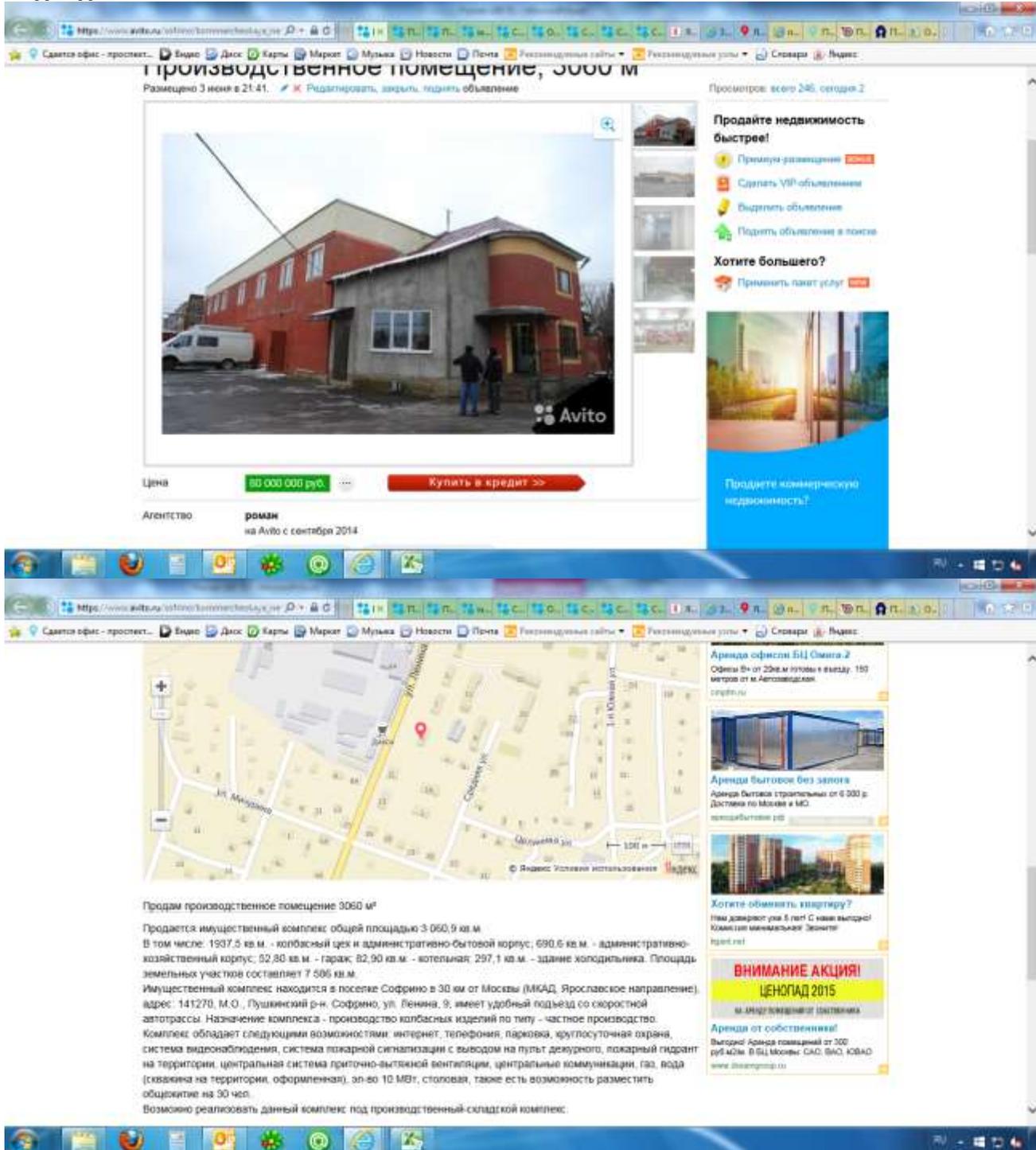
Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

"02" октября 2014 г.

М.П.

23. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты, отобранные для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода



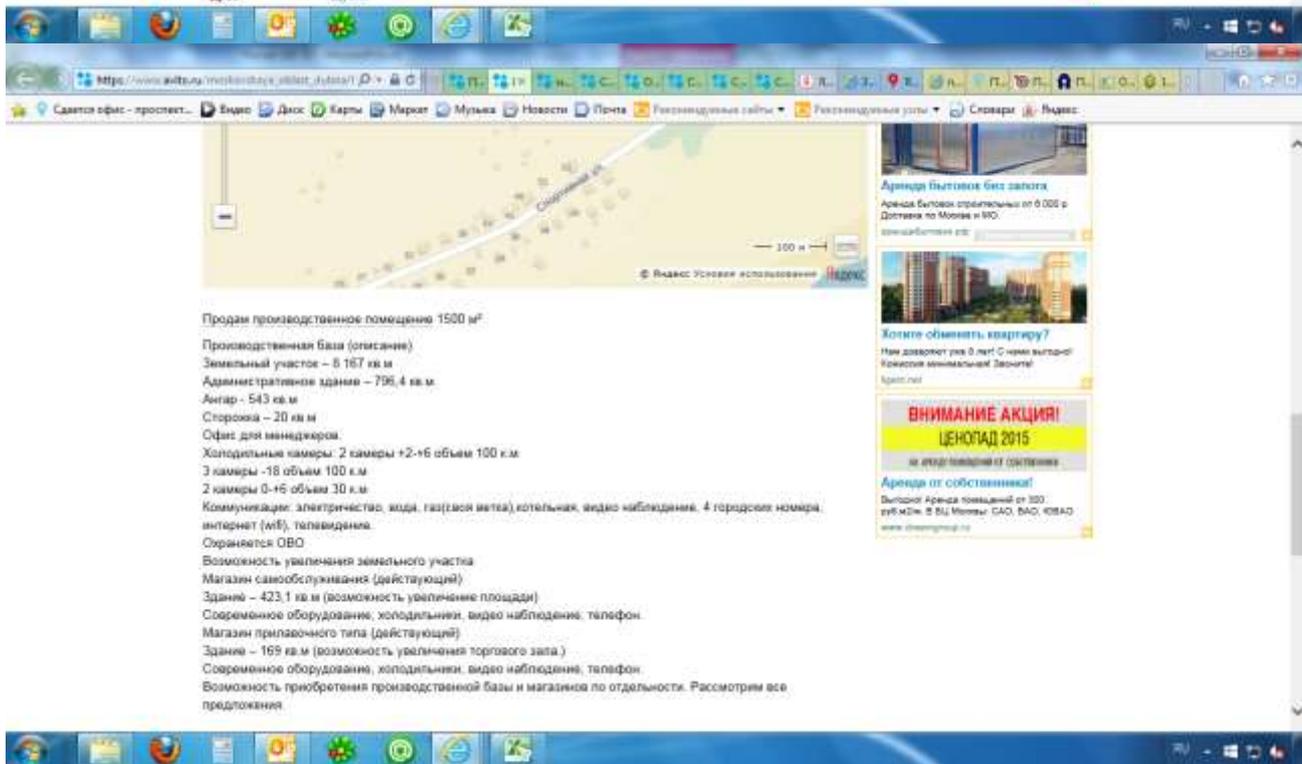
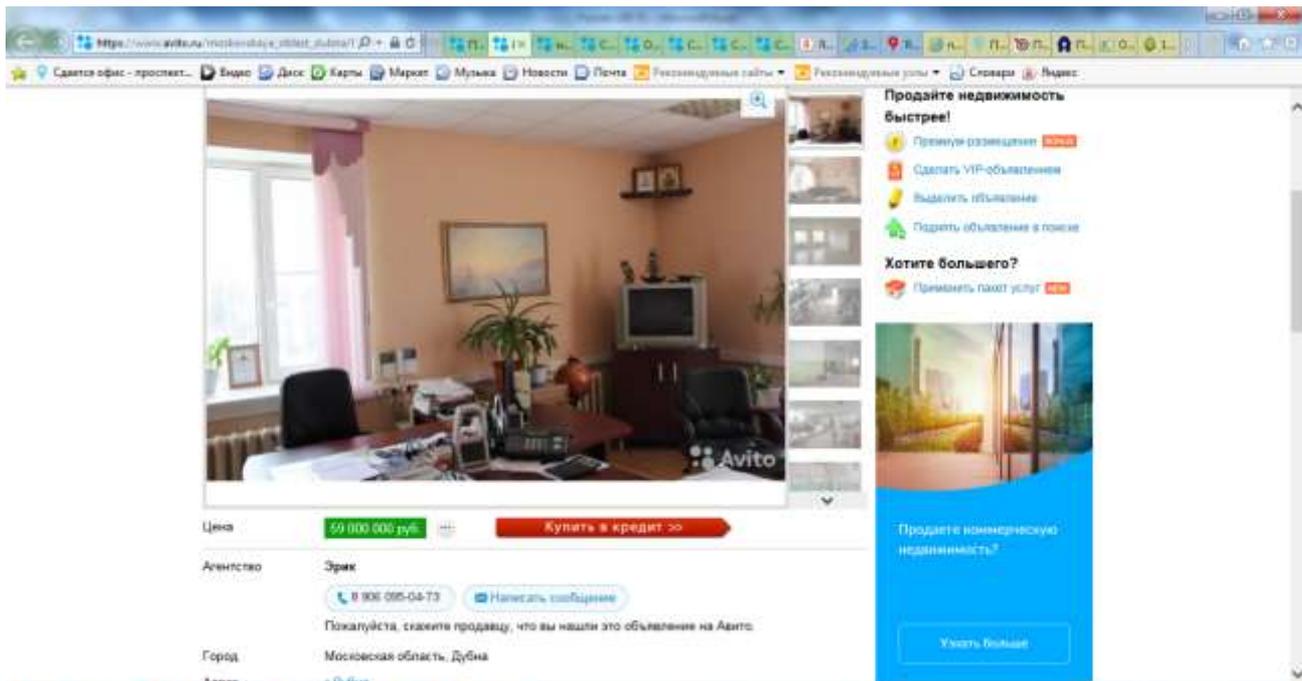
Производственное помещение, 3060 м
Размещено 3 июня в 21:41. [✎](#) [Редактировать, удалить, изменить объявление](#)

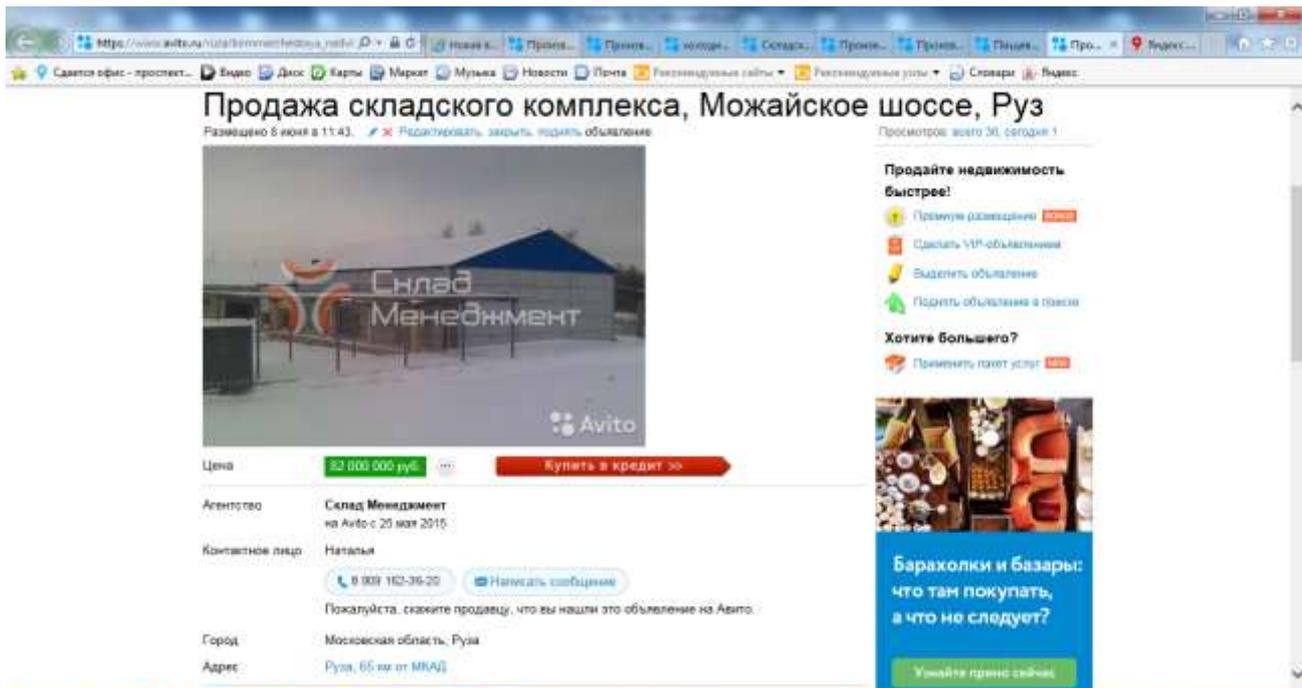
Цена: **80 000 000 руб.** [Купит в кредит >>](#)

Агентство: **роман**
на Avito с сентября 2014

Продам производственное помещение 3060 м²
Продается имуществомный комплекс общей площадью 3 060,9 кв. м. В том числе: 1937,5 кв. м. - колбасный цех и административно-бытовой корпус; 690,6 кв. м. - административно-хозяйственный корпус; 52,80 кв. м. - гараж; 82,90 кв. м. - котельная; 297,1 кв. м. - здание холодильника. Площадь земельных участков составляет 7 506 кв. м.
Имущественный комплекс находится в поселке Софрино в 30 км от Москвы (МКАД, Ярославское направление), адрес: 141270, М.О., Пушкинский р-н, Софрино, ул. Ленина, 9; имеет удобный подъезд со скоростной автомагистралью. Назначение комплекса - производство колбасных изделий по типу - частное производство. Комплекс обладает следующими возможностями: интернет, телефония, парковка, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, система пожарной сигнализации с выводом на пункт дежурного, пожарный гидрант на территории, центральная система приточно-вытяжной вентиляции, центральные коммуникации, газ, вода (скважина на территории, оформлена), эл. до 10 МВт, столовая, также есть возможность разместить объекты на 90 чел.
Возможно реализовать данный комплекс под производственный-складской комплекс.

ВНИМАНИЕ АКЦИЯ!
ЦЕНОГЛАД 2015
www.razloggroup.ru





Продажа складского комплекса, Можайское шоссе, Руза
 Размещено 6 июня в 11:43. ✖ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров этого ЗИ, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!
 Промоув размещение
 Сделать VIP-объявление
 Выделить объявление
 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг

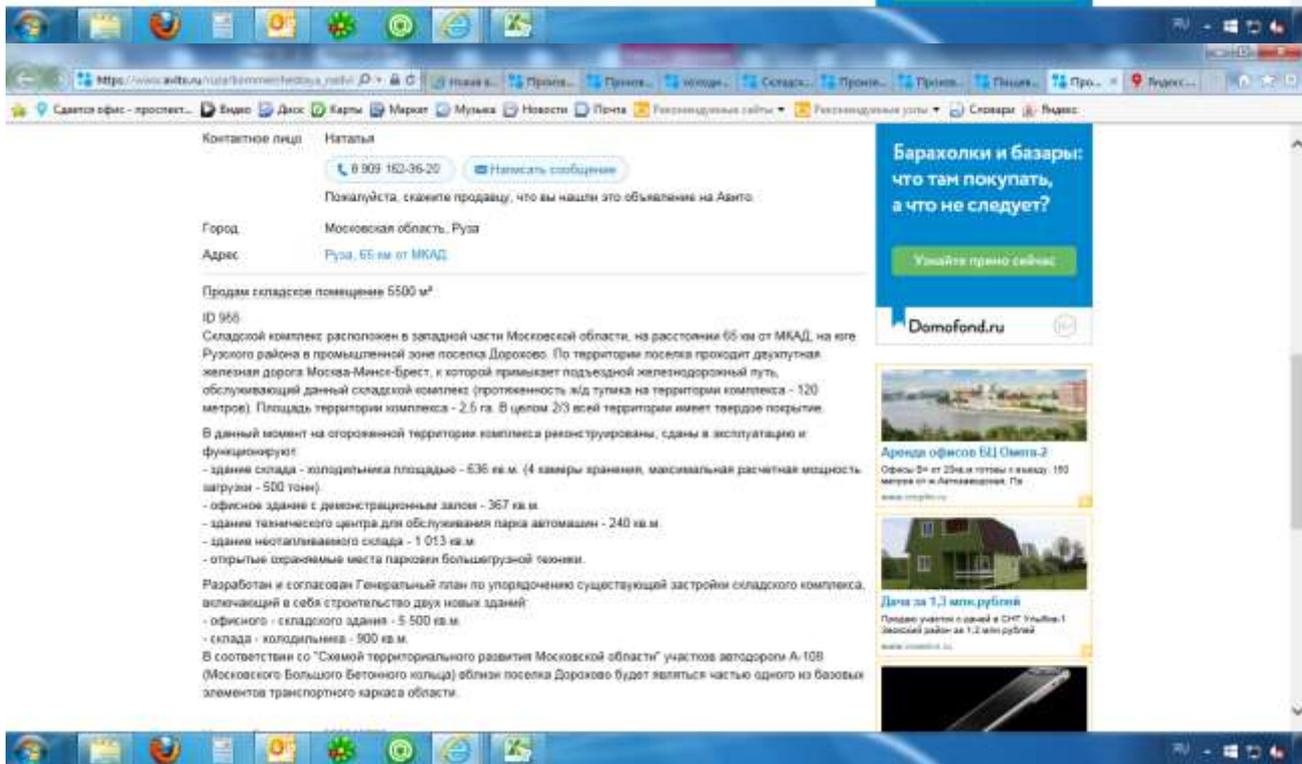
Цена 22 000 000 руб. [Купить в кредит](#)

Агентство Склад Менеджмент на Avito с 20 мая 2016

Контактное лицо Наталья
 8 909 162-36-20 [Наталья сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Московская область, Руза
Адрес Руза, 65 км от МКАД

Бараколки и базары: что там покупать, а что не следует?
[Узнайте прямо сейчас](#)



Контактное лицо Наталья
 8 909 162-36-20 [Наталья сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Московская область, Руза
Адрес Руза, 65 км от МКАД

Продам складское помещение 5500 м²
 ID 956
 Складской комплекс расположен в западной части Московской области, на расстоянии 65 км от МКАД, на юго-восточной территории в промышленной зоне поселка Дорохово. По территории поселка проходит дежурная железная дорога Москва-Минск-Брест, к которой примыкает подъездной железнодорожный путь, обслуживающий данный складской комплекс (протяженность від тупика на территории комплекса - 120 метров). Площадь территории комплекса - 2,5 га. В целом 2/3 всей территории имеет твердое покрытие.

В данный момент на оговоренной территории комплекса реконструированы, сданы в эксплуатацию и функционируют:

- здание склада - холодильника площадью - 636 кв. м. (4 камеры хранения, максимальная расчетная мощность загрузки - 500 тонн)
- офисное здание с демонстрационным залом - 367 кв. м
- здание технического центра для обслуживания парка автомашин - 240 кв. м
- здание неотапливаемого склада - 1 013 кв. м
- открытые охраняемые места парковки большегрузной техники.

Разработан и согласован Генеральный план по упорядочению существующей застройки складского комплекса, включающий в себя строительство двух новых зданий:

- офисного - складского здания - 5 500 кв. м
- склада - холодильника - 900 кв. м

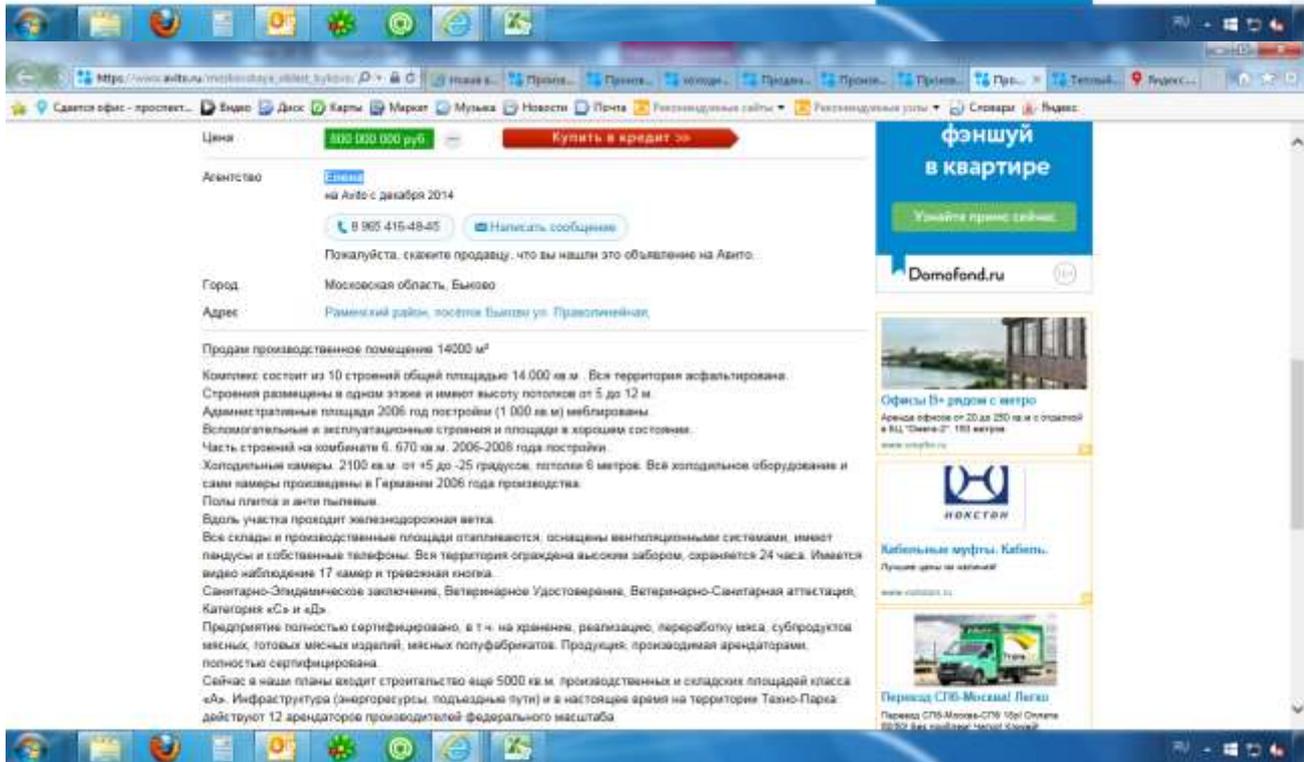
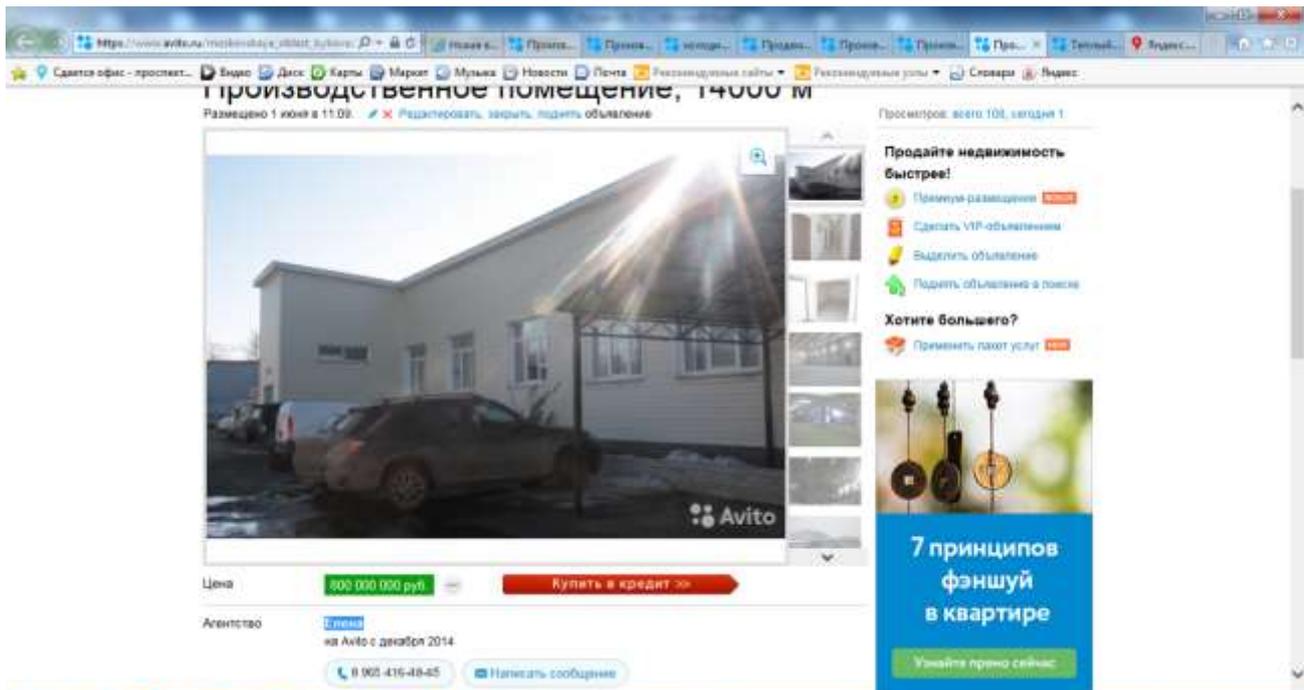
В соответствии со "Схемой территориального развития Московской области" участков автодороги А-108 (Московского Большого Бетонного кольца) вблизи поселка Дорохово будет являться частью одного из базовых элементов транспортного каркаса области.

Бараколки и базары: что там покупать, а что не следует?
[Узнайте прямо сейчас](#)

Domofond.ru

Аренда офисов БЦ Омега-2
 Офисы 5* от 25кв. метров в здании 180 метров от м.Алексеевское, Пя...
[www.domofond.ru](#)

Дача за 1,1 млн. рублей
 Продаю участок с дачей в СНТ Улыбка.1 Дачный район за 1,2 млн рублей
[www.domofond.ru](#)



Объекты, отобранные для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода

stomsklad.ru/moskva/ohlazhdaemyj-sklad/717

Идентификатор объекта - 717

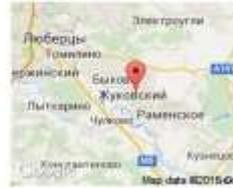
Охлаждаемый склад в Жуковском

Производственно-складской комплекс общей площадью свыше 5500 м² в г. Жуковском предоставляет клиентам широкий спектр складских услуг:

- Сухие склады, холодильные и морозильные камеры от 50 до 1000 кв. метров.
- Погрузочные работы, ответственное хранение, комплектация и обработка грузов и т.д.
- Морозильные камеры с 0 -18 11000руб/м²/мес.
- Холодильные камеры с 0 -5 800 руб/м²/мес.
- Сухие склады 420 руб/кв.м/мес
- Цена с НДС
- Услуги ответственного хранения от 30 руб/п.м./день.

Ж услуги арендаторов:

- Ветеринарно обслуживание -Камеры приспособлены под хранение продовольственных товаров, пищевых добавок, рыбы, мяса, мясного сырья;
- Удобные подъездные пути (в т.ч. ж/д ветка);
- Охраняемая территория;
- Офисные помещения;
- Полный комплекс складских услуг (инвентаризация, вывешивание, сортировка товара);
- Круглосуточная работа, охраняемая территория, автомобильные и железнодорожные терминалы, офисные помещения с телефонной связью и интернетом, столовая для персонала.
- Отгрузки в ночное время проблематны по причине близости жилых домов



Тел. : +7 (495) 565-37-88. Максим или Денис (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальное время - вы можете [заполнить заявку!](#))

Назначение

Склад с ЖД веткой, Охлаждаемый склад, Склад ответ. хранения, Склад

Расположение

Московская область, Жуковский

Площадь

от 40 до 5500 м²

Цена

от 9600 до 13200 р/м²/год

Складской комплекс «Серпуховский складкомбинат»

+7495-22-33-578

История объекта: Серпуховский складкомбинат - это крупнейший складской комплекс в Московской области. Он расположен в Серпухове, в 100 км от Москвы. Комплекс состоит из нескольких зданий общей площадью более 100 000 кв. м. Здесь можно хранить любые грузы, включая сыпучие материалы, строительные материалы, оборудование и т.д. Также на территории комплекса есть железнодорожная станция, что позволяет легко доставлять грузы по всей России.

Услуги: Серпуховский складкомбинат предлагает своим клиентам широкий спектр складских услуг, включая аренду складских помещений, погрузочные работы, ответственное хранение, комплектацию и обработку грузов. Также на территории комплекса есть офисные помещения, столовая для персонала и круглосуточная охрана территории.

Контакты: Серпуховский складкомбинат. Адрес: Московская область, Серпуховский район, с/пос. Серпухов, д. 10. Тел: +7 (495) 22-33-578. E-mail: info@serpukhovskiy-sklad.com

The screenshot shows the website for KGCX (Космос-Склад). The main header features the company logo and a photograph of a large industrial cold storage facility. Below the header is a navigation menu with items like 'О компании', 'Услуги', 'Производство в аренду', 'Прайс-лист', 'Наши партнеры', and 'Наши адреса'. The central part of the page is titled 'Прайс-лист' (Price List) and contains a table with the following data:

№ п/п	Статья услуги	Единица измерения	Стоимость, руб., вкл. НДС 18%	Примечание
1.	Удержание товара на одном паллете	За 1 паллет	20	
2.	ГРУ охлажденного груза с 00:00 до 18:00	За 1 паллет	120	
3.	ГРУ охлажденного груза с 18:00 до 00:00	За 1 паллет	240	
4.	ГРУ не охлажденного груза с 00:00 до 18:00	За 1 паллет	120	
5.	ГРУ не охлажденного груза с 18:00 до 00:00	За 1 паллет	260	
6.	Механическое погрузочно-разгрузочное устройство на складе по схеме заказчика	За 1 паллет	120	
7.	Комплектация ящиков тары/оборудованная зона сортировки	Рубли	-	

On the left side of the page, there is a weather widget for Moscow showing a temperature of +16.2°C and a 'Ваши IP' (Your IP) section with the address: 140111, Московская область, г. Электросталь, Северный проезд, д.3. Contact information includes phone numbers: 8 (495) 565-37-88, 8 (495) 565-37-89, 8 (495) 565-37-90, 8 (495) 565-37-91, 8 (495) 565-37-92, 8 (495) 565-37-93, 8 (495) 565-37-94, 8 (495) 565-37-95, 8 (495) 565-37-96, 8 (495) 565-37-97, 8 (495) 565-37-98, 8 (495) 565-37-99, 8 (495) 565-37-00.

Информация о стоимости аренды 1 кв. м получена от арендодателя в результате телефонных переговоров

The screenshot shows the website for SnnimSkлад.ru. The main heading is 'СннимСклад.ру – аренда склада в Москве и Подмосковье' with a phone number +7 (495) 565-37-88. The page features a map of Elektrostal and several photographs of the warehouse interior. The text describes the facility as follows:

Холодильный комплекс в Электростали

9 ч/нед. | Энергоэффективность | Жесткие температурные режимы | Комлекс 2011 г. постройки:

- 4 этажно-капитальное строение, расположение: 13000 м² охлаждаемых камер (+5 – -30С)
- высота потолка 4,2 м
- без стоек
- лесты грузоподъемности 3 тона
- подальше газа — полурезан на евровагонки блок
- офисы, подсобные помещения общей площадью 230 кв.м
- лапури-автоматизированные системы / дублирование вывоз
- большая стоянка для грузового транспорта
- сдача МТОМ
- режим работы круглосуточный
- рабочий эвакуационный маршрут

Сейчас свободны 4 камеры общей площадью 660 м² на разных этажах. Цена аренды при температурном режиме 17 – 24 руб/кв.м/сутки, включая НДС, в зависимости от температурного режима.

Тел: +7 (495) 565-37-88, Максим или Денис | Электросталь (1000 м от МКАД), в остальных городах — по запросу info@snnimsklad.ru

Охлаждаемый склад

Расположение: Московская область, Электросталь

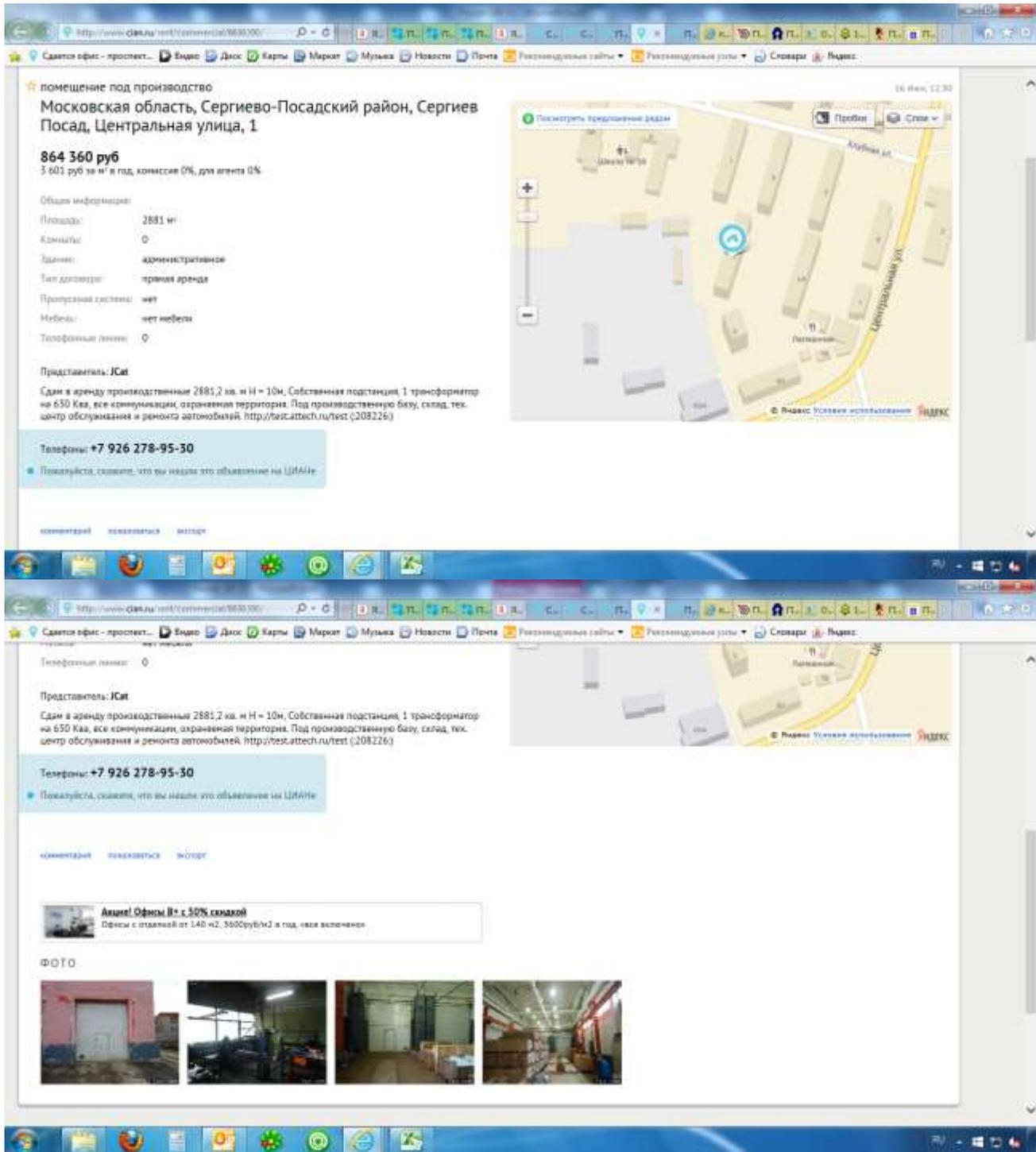
Площадь: от 100 до 13000 м²

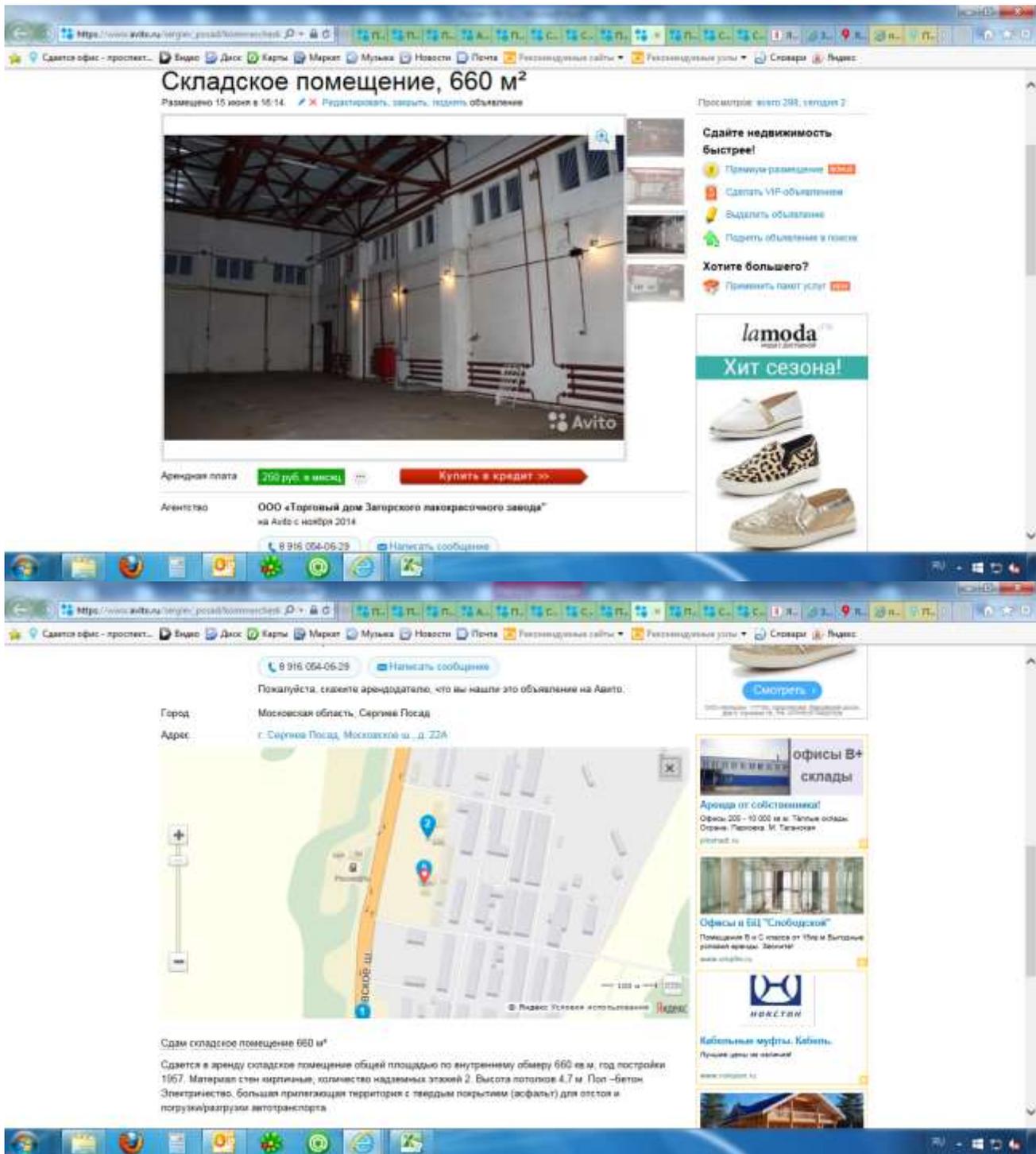
Цена: от 6200 до 8760 р/м²/год

Фактическое описание: [Электросталь - Электросталь - Холодильный комплекс в Электростали](#)

Владельческий комплекс в Электростали: info@snnimsklad.ru

Московская область, Электросталь
Электросталь Россия
+7 (495) 565-37-88





Складское помещение, 660 м²
 Размещено 15 июня в 16:14. [✖](#) [Редактировать, закрыть, удалить объявление](#)

Просмотров: всего 298, сегодня 2

Сдайте недвижимость Быстрее!

- Привлечь размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платные услуги **100%**

lamoda
 Хит сезона!
 (Images of shoes)

Арендная плата: **200 руб. в месяц** [Купите в кредит >>](#)

Агентство: **ООО «Торговый дом Загорского лакокрасочного завода»**
 на Avito с ноября 2014
 ☎ 8 916 054-06-29 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

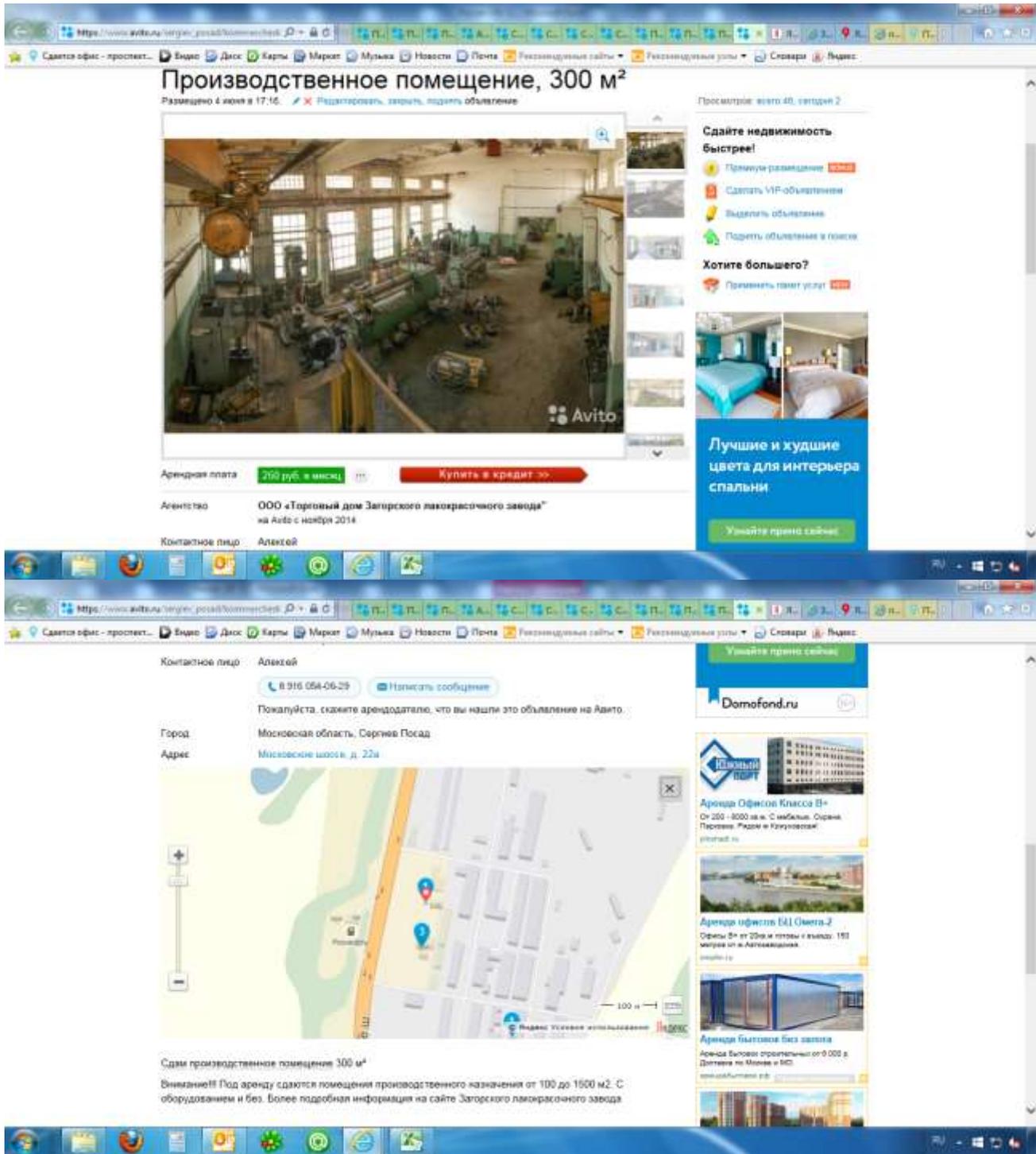
Город: Московская область, Сергиев Посад
 Адрес: с. Сергиев Посад, Московская ш., д. 22А

Сдам складское помещение 660 м²
 Сдается в аренду складское помещение общей площадью по внутреннему обмеру 660 кв.м. год постройки 1967. Материал стен кирпичные, количество надземных этажей 2. Высота потолков 4,7 м. Пол –бетон. Электростанция. Большая прилегающая территория с твердым покрытием (асфальт) для стоянки и погрузки/разгрузки автотранспорта.

офисы В+ склады
 Аренда от собственника!
 Офисы 200 - 10 000 кв.м. Типовые офисы.
 Страна: Россия, М. Татарстан
 ulanov@yandex.ru

Офисы в БЦ "Свободный"
 Помещение В и С класса от 150 кв.м. Выгодные условия аренды. Звоните!
 www.ubkgroup.ru

КАБЕЛЬНЫЕ МУФТЫ. Кабель.
 Лучшие цены на кабель!
 www.kabelnet.ru



<https://www.avito.ru/moscow/posad/kommerstsey>

Производственное помещение, 300 м²

Размещено 4 июля в 17:16. [Написать сообщение](#), [звонить](#), [подать объявление](#)

Просмотрено всего 40, сегодня 2

Сдайте недвижимость Быстрее!

- Принять размещение **БЕСПЛАТНО**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

[Узнайте прямо сейчас](#)

Арендная плата: **200 руб. в месяц** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: ООО «Торговый дом Загорского лакокрасочного завода»
на Avito с ноября 2014

Контактное лицо: Алексей

Контактное лицо: Алексей

[Написать сообщение](#)

В 916 054-06-29

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Сергиев Посад

Адрес: Московские шоссе, д. 22а



Сдам производственное помещение 300 м²

Внимание! Под аренду сдаются помещения производственного назначения от 100 до 1600 м². С оборудованием и без. Более подробная информация на сайте Загорского лакокрасочного завода

Domofond.ru

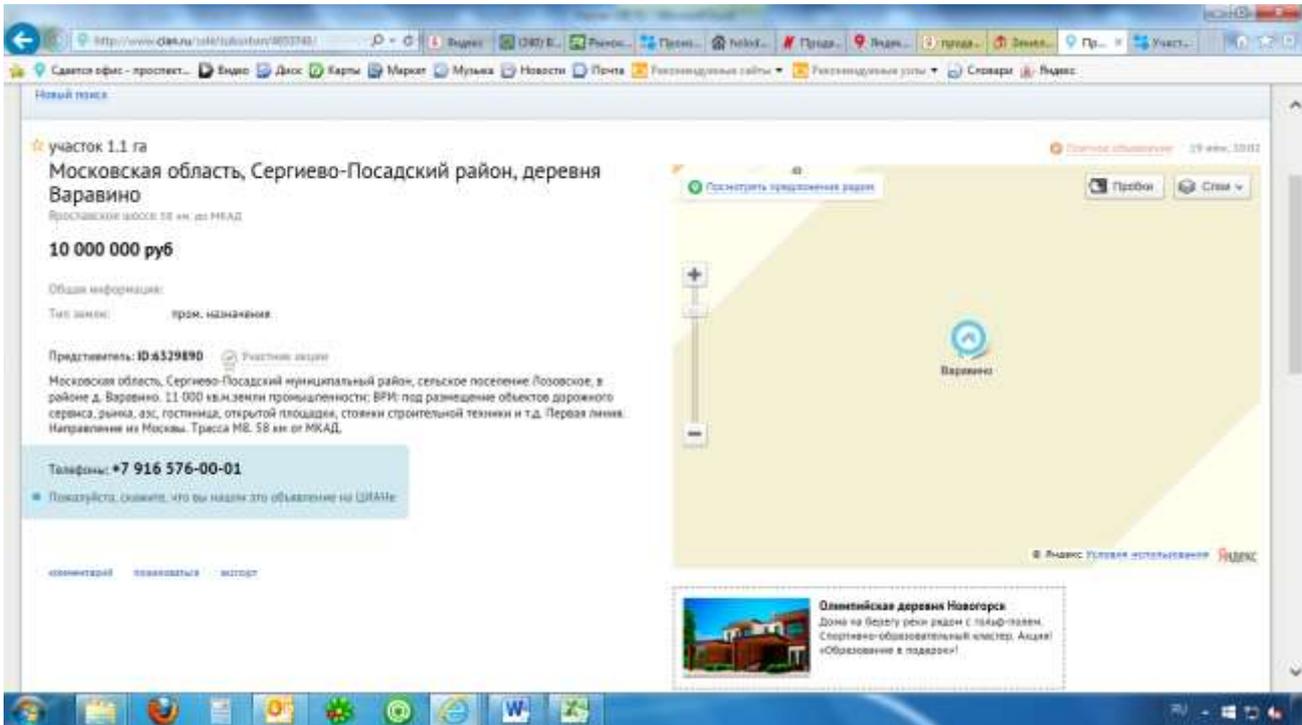
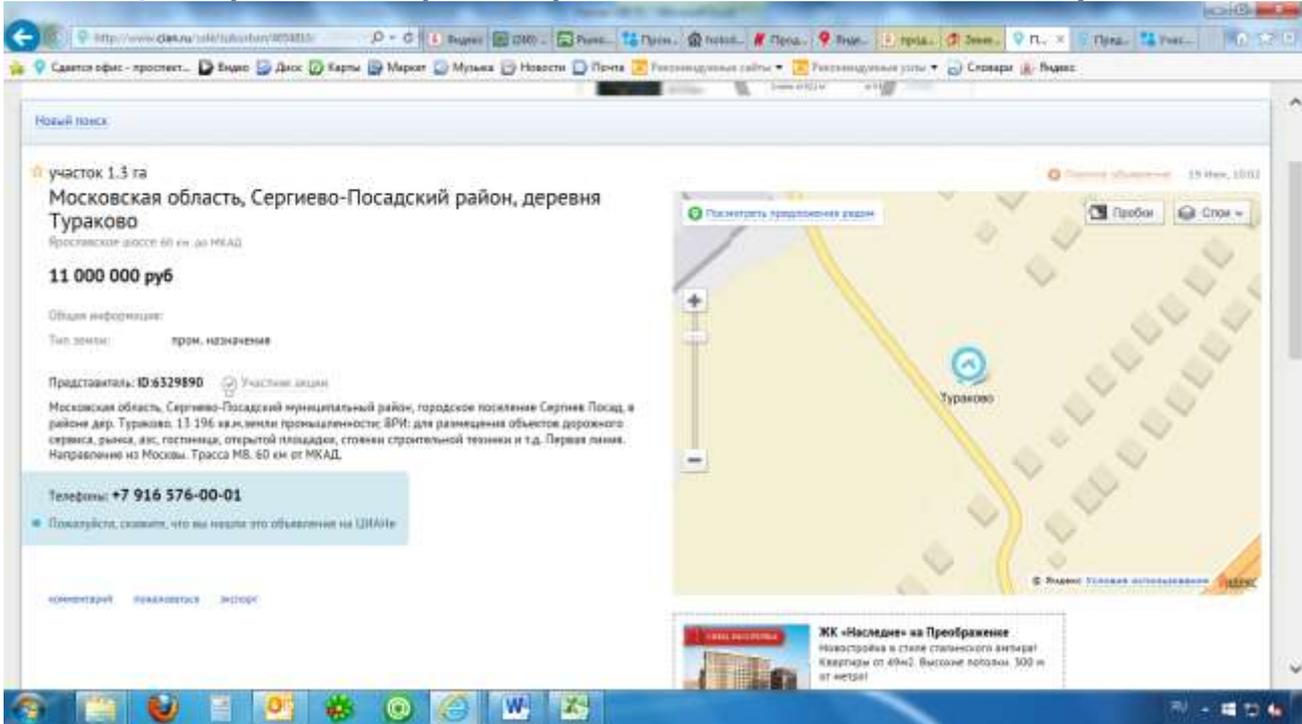
Домовый пункт

Аренда Офисов Класса В+
От 200 - 800 кв.м. С мебелью. Охрана. Переезд. Рядом с Кольцевой.

Аренда офиса БД Омега-2
Офисы от 200 кв.м. и больше с выдел. 150 метров от м. Автозаводская

Аренда бытовки без запаха
Аренда бытовок строительной от 0.000 р. Доставка по Москве и МО.

Объекты, отобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка

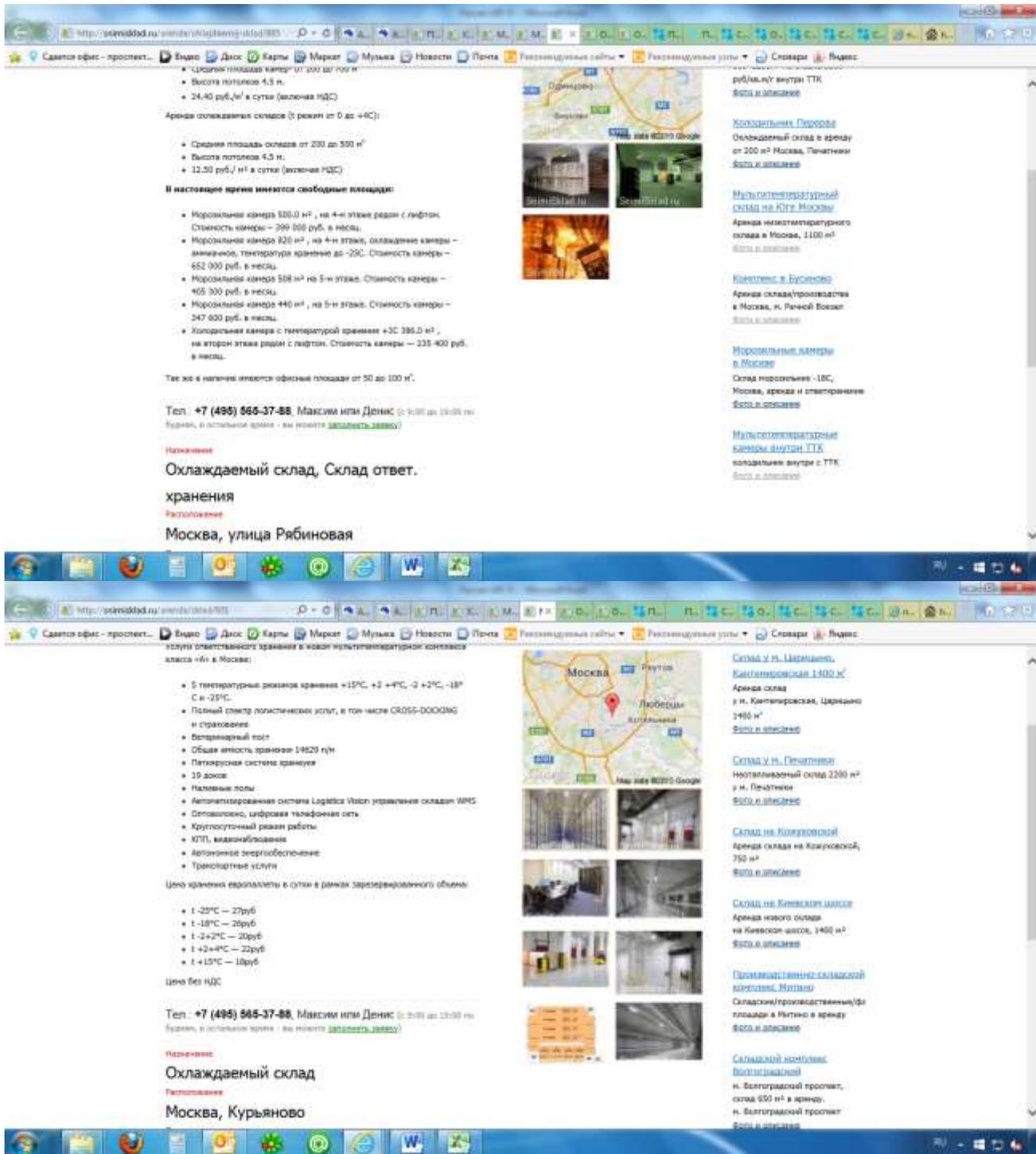


The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avto.ru/region/moscow/land/plot_2012. The page content includes:

- Agency:** Avto, established in April 2012. Contact number: 8 800 779-42-12. A button "Написать сообщение" (Write message) is visible.
- Location:** Московская область, Сергиев Посад (Moscow region, Sergiyev Posad).
- Map:** A map showing a plot of land (blue pin) near a road labeled "Индустриальный ул." (Industrial St.). A scale bar indicates 100 meters.
- Text Description:**

Продам участок 5 га, земли пром. назначения, 60 км до города
Продам участок пром. назначения вблизи производственного предприятия. По границе все необходимые коммуникации. Подробности по телефону. Звоните!
- Right Sidebar:** Contains several promotional banners and listings:
 - Top banner: "До 500 000 Р без справок и визита в банк" (Up to 500,000 R without documents and a visit to the bank) with a "Получить деньги" (Get money) button.
 - Listing 1: "Участок ИЖС 250 000 руб" (IJS plot 250,000 rub) with a photo of a house.
 - Listing 2: "Поселок 'Истринский лес'" (Settlement 'Istrinsky Forest') with a photo of a house.
 - Listing 3: "Куплю ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАСЛЕДСТВО от 2 га (200 сот.)" (Buy land inheritance from 2 ha (200 plots)).
 - Listing 4: "Куплю землю от 2 Га и МО от 10 до 70 км от МКАД, цена рыночной цены, возможен Срочный выкуп" (Buy land from 2 ha and MO from 10 to 70 km from the MCA, market price, possible urgent purchase).

Объекты, отобранные для расчета рыночной стоимости корректирующих коэффициентов



<http://www.midd.ru/objects/3164/303/>

Охлаждаемый склад, Склад ответ. хранения
 Расположение: Москва, улица Рябиновая

- Средняя площадь склада от 200 до 500 м²
- Высота потолков 4,5 м.
- 24,40 руб./м² в сутки (включая НДС)

Аренда охлаждаемых складов (3 режима от 0 до +4С):

- Средняя площадь склада от 200 до 500 м²
- Высота потолков 4,5 м.
- 12,50 руб./м² в сутки (включая НДС)

В настоящее время имеются свободные площади:

- Морозильная камера 520,0 м², на 4-м этаже район с лифтом. Стоимость камеры – 399 000 руб. в месяц.
- Морозильная камера 820 м², на 4-м этаже, охлаждаемая камера – аммиачной, температура хранения до -25С. Стоимость камеры – 652 000 руб. в месяц.
- Морозильная камера 508 м² на 5-м этаже. Стоимость камеры – 405 300 руб. в месяц.
- Морозильная камера 440 м², на 5-м этаже. Стоимость камеры – 347 600 руб. в месяц.
- Холодильная камера с температурой хранения +3С 385,0 м², на втором этаже район с лифтом. Стоимость камеры – 235 400 руб. в месяц.

Так же в наличии имеются офисные площади от 50 до 100 м².

Тел: **+7 (495) 565-37-88, Максим или Денис** (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальные время - по номеру [70505738880](tel:70505738880))

Назначение:
 Охлаждаемый склад, Склад ответ. хранения
Расположение:
 Москва, улица Рябиновая

<http://www.midd.ru/objects/3164/303/>

Охлаждаемый склад
 Расположение: Москва, Курьяново

- 5 температурных режимов хранения +15С, +2 +4С, -2 +2С, -18° С и -25С.
- Полный спектр полностаночных услуг, в том числе CROSS-DOCKING и стропование
- Вспарываемый пол
- Общая емкость хранения 14620 п/м
- Петрусская система дренажа
- 15 доков
- Паллетные полы
- Автоматизированная система Logistics Vision управление складами WMS
- Сопоставлено, цифровая телефонная сеть
- Крупнотонный режим работы
- КТП, видеонаблюдение
- Автоматическое энергообеспечение
- Транспортные услуги

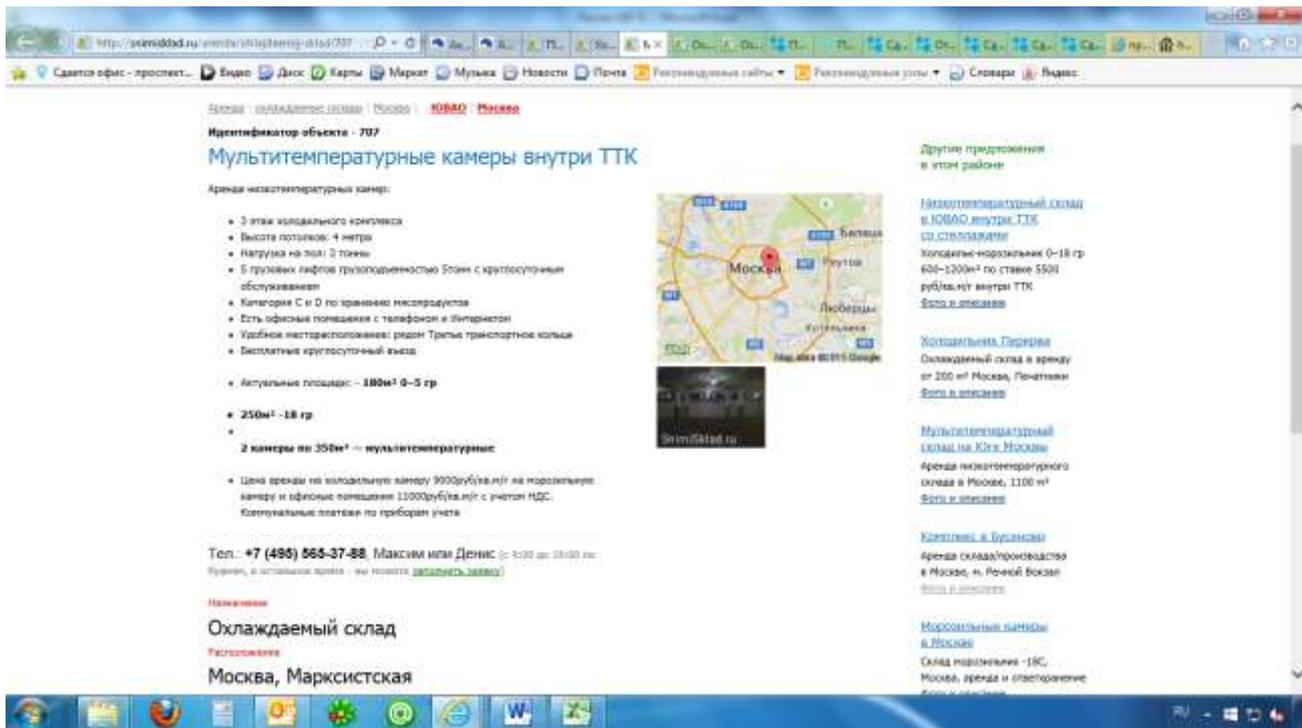
Цена хранения европаллеты в сутки в рамках зарезервированного объема:

- 1 -25°С – 27руб
- 1 -18°С – 26руб
- 1 -2+2°С – 20руб
- 1 +2+4°С – 22руб
- 1 +15°С – 18руб

Цена без НДС

Тел: **+7 (495) 565-37-88, Максим или Денис** (с 9:00 до 19:00 по будням, в остальные время - по номеру [70505738880](tel:70505738880))

Назначение:
 Охлаждаемый склад
Расположение:
 Москва, Курьяново



[Главная](#) | [Описание](#) | [Фотогалерея](#) | [Стоимость](#) | [Контакты](#)

[Войти/Зарегистрироваться](#)

Коммерческие условия

Одним из основных преимуществ работы с нами является гибкое ценообразование по отношению к крупным и надежным клиентам.

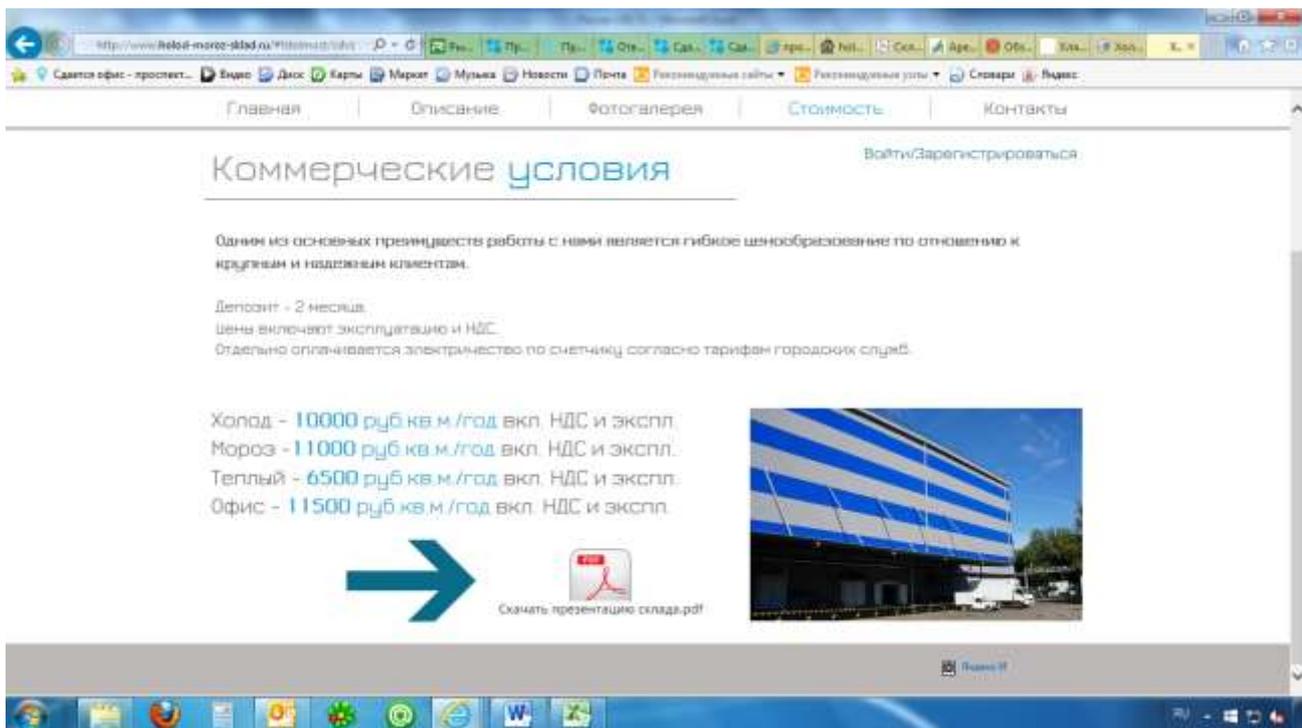
Депозит - 2 месяца.
 Цены включают эксплуатацию и НДС.
 Отдельно оплачивается электричество по счетчику согласно тарифам городских служб.

Холод - 10000 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Мороз - 11000 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Теплый - 6500 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Офис - 11500 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.



[Скачать презентацию склада.pdf](#)





[Главная](#) | [Описание](#) | [Фотогалерея](#) | [Стоимость](#) | [Контакты](#)

[Войти/Зарегистрироваться](#)

Коммерческие условия

Одним из основных преимуществ работы с нами является гибкое ценообразование по отношению к крупным и надежным клиентам.

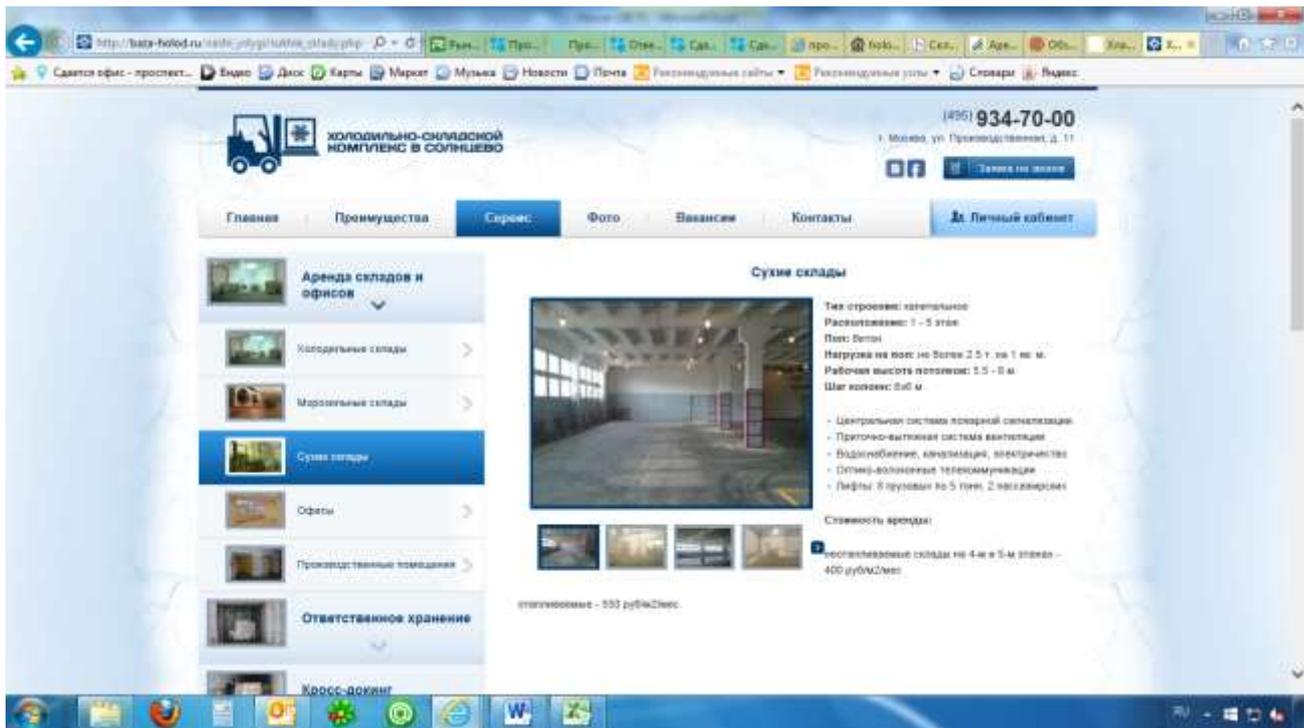
Депозит - 2 месяца.
 Цены включают эксплуатацию и НДС.
 Отдельно оплачивается электричество по счетчику согласно тарифам городских служб.

Холод - 10000 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Мороз - 11000 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Теплый - 6500 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.
 Офис - 11500 руб кв.м./год вкл. НДС и экспл.



[Скачать презентацию склада.pdf](#)





(495) 934-70-00
 г. Москва, ул. Производственная, д. 11

Главная | Преимущества | **Сервис** | Фото | Вакансии | Контакты | Личный кабинет

Аренда складов и офисов

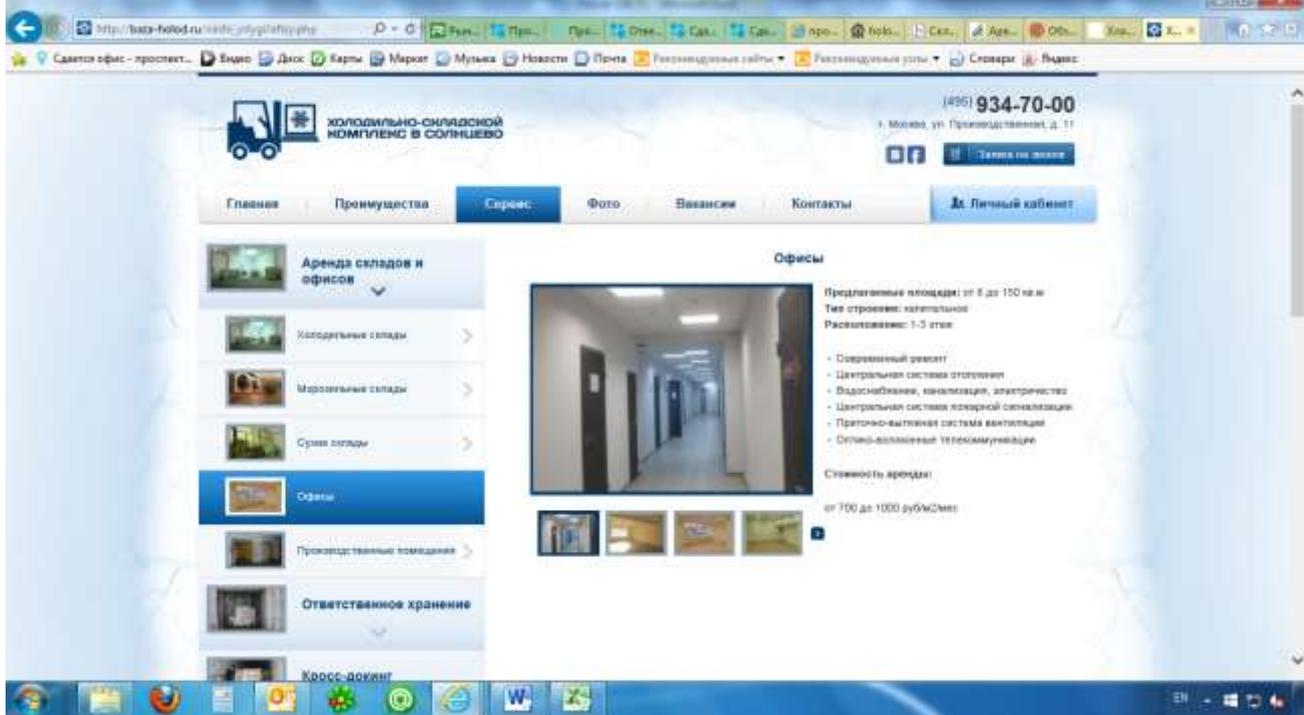
- Холодильные склады
- Морозильные склады
- Сухие склады**
- Офисы
- Производственные помещения
- Ответственное хранение
- Кросс-докинг

Сухие склады

Тип строения: капитальное
 Расположение: 1-5 этаж
 Пол: бетон
 Нагрузка на пол: не более 2.5 т. на 1 кв. м.
 Рабочая высота потолка: 5.5 - 8 м.
 Шаг колонн: 6м м

- Центральная система пожарной сигнализации
- Приточно-вытяжная система вентиляции
- Водоснабжение, канализация, электричество
- Оптоволоконная телекоммуникация
- Лифты: 6 грузовых по 5 тонн, 2 пассажирских

Стоимость аренды:
 стальной каркас - 500 руб/кв.метр
 стальной каркас - 400 руб/кв.метр



(495) 934-70-00
 г. Москва, ул. Производственная, д. 11

Главная | Преимущества | **Сервис** | Фото | Вакансии | Контакты | Личный кабинет

Аренда складов и офисов

- Холодильные склады
- Морозильные склады
- Сухие склады
- Офисы**
- Производственные помещения
- Ответственное хранение
- Кросс-докинг

Офисы

Предлагается площадь от 8 до 100 кв.м
 Тип строения: капитальное
 Расположение: 1-5 этаж

- Современный ремонт
- Центральная система отопления
- Водоснабжение, канализация, электричество
- Центральная система пожарной сигнализации
- Приточно-вытяжная система вентиляции
- Оптоволоконная телекоммуникация

Стоимость аренды:
 от 700 до 1000 руб/кв.метр

**24. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**

ДОГОВОР ВНУТРЕННЕГО ЛИЗИНГА №ЛД090807-СПХ

г. Москва

«09» июля 2007 года.

ООО «Бизнес Кар Лизинг», именуемое в дальнейшем «Лизингодатель», в лице Заместителя Генерального Директора Купцова А.Б., действующего на основании Доверенности № 07-01 от 31.12.2006г., с одной стороны и ОАО «Сергиево – Посадский хладокомбинат», именуемое в дальнейшем «Лизингополучатель», в лице Коммерческого Директора Назарова С.В., действующего на основании Доверенности № 125 от 19.07.2007г., с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор внутреннего лизинга о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Лизингодатель обязуется приобрести в собственность у определенного Лизингополучателем Продавца указанное Лизингополучателем Оборудование и передать Оборудование Лизингополучателю во временное владение и пользование в качестве предметов лизинга (далее – Оборудование или Предмет лизинга) за плату, на срок и на условиях, указанных в настоящем договоре.

1.1.1. Оборудование доставляется и устанавливается на объект Лизингополучателя находящийся по адресу: 141315, Московская область, г. Сергиев – Посад, ул. Московское шоссе, д. 9, непосредственно Продавцом (ООО «Интерма – Сервис»), на условиях, указанных в Договоре поставки.

1.2. Наименование Оборудования, стоимости, технические характеристики, комплектация, и другие условия указываются в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Оборудование передается в лизинг со дня его приемки Лизингополучателем по Акту приема-передачи на срок 36 (Тридцать шесть) месяцев.

1.4. Предмет лизинга (Приложение №1) приобретается Лизингодателем в соответствии с настоящим договором для последующей передачи его в финансовую аренду Лизингополучателю. Лизингодатель не несет ответственности за выбор Лизингополучателем предмета лизинга и его Продавца.

1.5. Во всем ином, не урегулированном настоящим договором, будут применяться положения Гражданского Кодекса РФ, Закона РФ «О финансовой аренде (лизинге)» и иных действующих нормативных актов.

1.6. По истечении срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, при условии выплаты Лизингополучателем всех лизинговых платежей, предусмотренных настоящим договором, Лизингодатель обязуется продать Лизингополучателю, а Лизингополучатель обязуется приобрести у Лизингодателя предмет лизинга по цене 25 000 – 00 (Двадцать пять тысяч) рублей, включая НДС 18%. Оформление купли-продажи предмета лизинга происходит по месту нахождения Лизингодателя в указанные в настоящем пункте сроки. Лизингополучатель обязан прибыть к Лизингодателю для заключения договора купли-продажи в течение пяти рабочих дней по истечении срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

1.7. Лизингополучатель имеет право приобрести предмет лизинга в собственность до истечения срока лизинга (п.1.3.). При этом Лизингополучатель обязан выплатить Лизингодателю в полном объеме: сумму лизинговых платежей (п. 5.1.). Остаточная стоимость предмета лизинга на момент совершения сделки будет определяться на основании данных бухгалтерского учета, зафиксированных в карточке учета основных средств у Лизингодателя. Досрочный выкуп предмета лизинга допускается не ранее истечения ½ срока указанного в п.1.3. настоящего договора.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

/Купцов А.Б./

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ

/Назаров С.В./

2. ПОСТАВКА И ПРИЕМКА

2.1. Лизингодатель обязуется обеспечить передачу Лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга на условиях настоящего договора.

2.2. Лизингодатель обязан предоставить Лизингополучателю предмет лизинга в состоянии, соответствующем его назначению.

2.3. Уведомление о готовности предмета лизинга к передаче сообщается Лизингополучателю по следующему телефону: 540-20-47, 540-20-43; либо направляется по следующему адресу:

2.4. Лизингополучатель обязан принять предмет лизинга в течение 3 (Трех) дней с момента получения от Лизингодателя/Продавца предмета лизинга уведомления о готовности предмета лизинга, и подписать Акт приемки – передачи.

2.5. Приемка предмета лизинга Лизингополучателем производится на объекте Лизингополучателя (п.1.1.1.) и оформляется Актом приемки-передачи. Акт приемки-передачи подписывается представителями Лизингополучателя и Лизингодателя после подписания Продавцом, Лизингополучателем и Лизингодателем Акта о пуске Оборудования (предмета лизинга) в эксплуатацию на условиях указанных в Договоре поставки и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Лизингополучатель предъявляет непосредственно Продавцу предмета лизинга требования, в отношении качества и комплектности Оборудования, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора Продавцом.

2.7. Лизингодатель выставляет счет на оплату авансового лизингового платежа в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ГАРАНТИЯ

3.1. Право собственности на предмет лизинга, передаваемый в финансовую аренду по настоящему договору, принадлежит Лизингодателю.

3.2. Предмет лизинга учитывается на балансе Лизингодателя. Стороны пришли к соглашению, что Лизингодатель применяет ускоренную амортизацию предмета лизинга в соответствии с коэффициентом 3.

3.3. Лизингополучатель со дня подписания акта приемки-передачи принимает на себя ответственность за сохранность предмета лизинга и обязуется за свой счет защищать право собственности Лизингодателя на него, в том числе в различных инстанциях, принимая необходимые меры по предотвращению утраты предмета лизинга в результате хищения, пожара, порчи и т.п.

3.4. Право пользования и владения предметом лизинга, переданным по настоящему Договору в финансовую аренду, принадлежит Лизингополучателю.

3.5. Продукция и доходы, получаемые в результате использования указанного предмета лизинга, являются собственностью Лизингополучателя.

4. РИСКИ И СТРАХОВАНИЕ

4.1. Лизингополучатель со дня получения предмета лизинга принимает на себя риски случайной гибели или случайной порчи предмета лизинга (под риском в данном случае подразумеваются, в частности, все риски, связанные с разрушением или потерей, утратой, преждевременным износом, порчей и повреждением предмета лизинга независимо от того, исправим или не исправим ущерб).

4.2. Лизингополучатель обязан незамедлительно информировать Лизингодателя по всем вопросам и обстоятельствам (в том числе при утрате и/или повреждении), имеющим отношение к предмету лизинга. Сообщения должны быть своевременными и полными.


ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ
/ Купцов А.Б./


ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ
/ Елизаров С.В./

4.3. Страхование предмета лизинга осуществляется Лизингополучателем своими силами и за свой счет.

4.4. Выгодополучателем по Договору страхования предмета лизинга на срок Договора Лизинга является Лизингополучатель.

4.5. В случае утраты и/или повреждения предмета лизинга Лизингополучатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента соответствующей утраты или повреждения предмета лизинга одновременно выплатить Лизингодателю невыплаченную сумму лизинговых платежей согласно Приложению № 2.

5. ОПЛАТА

5.1. Общая сумма лизинговых платежей устанавливается в сумме 8 897 184 - 00 (Восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч сто восемьдесят четыре 00/100) рублей, включая НДС (18%).

5.2. Обязательства Лизингополучателя по уплате лизинговых платежей наступают с момента подписания сторонами Акта приемки-передачи к настоящему договору (Приложение №3 к настоящему договору).

5.3. Лизингополучатель обязан перечислить Лизингодателю авансовый лизинговый платеж в сумме 2 130 060-75 (Два миллиона сто тридцать тысяч шестьдесят 75/100) рублей, включая НДС (18%), не позднее десяти банковских дней с момента выставления счета Лизингодателем. Авансовый лизинговый платеж составляет 30% от стоимости предмета лизинга, указанного в Приложении №1 к настоящему договору. Авансовый лизинговый платеж будет зачтен в соответствии с Графиком платежей (Приложение №2 к настоящему договору).

5.4. Лизингополучатель обязан перечислять Лизингодателю ежемесячные лизинговые платежи (в том числе НДС (18%)) в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору). Оплата осуществляется следующим образом:

5.5. Оплата за первый месяц использования Предмета лизинга должна быть произведена Лизингополучателем на основании счета Лизингодателя не позднее последнего дня текущего месяца, в котором Лизингополучатель получил Предмет лизинга по Акту приема-передачи. Сумма платежа за первый месяц использования Предмета лизинга, будет определяться, как сумма лизингового платежа, указанного в Приложении № 2 к Договору лизинга деленная на количество дней расчетного месяца и умноженная на количество дней фактического использования Предмета лизинга (включая день подписания Акта приема-передачи Предмета лизинга Лизингодателем Лизингополучателю). Если, согласно Акта приема-передачи, Предмет лизинга передается в период с 25 по 31 число текущего месяца, то оплата за первый месяц использования Предмета лизинга должна быть произведена Лизингополучателем не позднее 5-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором, согласно Акта приема-передачи, был получен Предмет лизинга. Последующие услуги за использование Предмета лизинга должны оплачиваться ежемесячно, в срок до 5-го числа текущего месяца в сумме, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.6. Оплата услуг за последний месяц использования Предмета лизинга должна быть произведена Лизингополучателем не позднее 5-го числа последнего месяца. Сумма платежа за последний месяц использования Предмета лизинга, будет определяться, как сумма лизингового платежа, указанного в Приложении № 2 к Договору лизинга деленная на количество дней расчетного месяца и умноженная на количество дней фактического использования Предмета лизинга.

5.7. Ежемесячно, не позднее 5-и дней с момента окончания расчетного месяца, Лизингодатель обязан выписать счет-фактуру на услуги, оказанные в расчетном месяце. Обязательство Лизингополучателя по уплате лизингового платежа считается исполненным с момента списания соответствующих денежных средств с расчетного счета Лизингополучателя.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

/ Купцов А.Б./

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ


6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ГАРАНТИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ

6.1. На оборудование распространяется гарантия Продавца.

6.2. Лизингополучатель обязуется использовать Оборудование только в соответствии с установленными в настоящем договоре условиями и соответствующими руководствами и/или инструкциями изготовителя. К работе на Оборудовании будет допущен только компетентный и квалифицированный персонал.

6.3. Лизингополучатель должен проводить квалифицированное техническое обслуживание, содержание, ремонт (включая капитальный) Оборудования за свой счет в соответствии с рекомендациями Производителя.

6.4. Лизингополучатель должен подготовить места для установки Оборудования в соответствии с техническими требованиями Продавца, Производителя. Лизингополучатель должен поддерживать необходимые рабочие условия при эксплуатации оборудования в течение всего срока лизинга.

6.5. Лизингополучатель не имеет права предоставлять Оборудование или любую его часть в пользование или субаренду третьим лицам без предварительного согласия Лизингодателя.

6.6. Лизингодатель имеет право проводить проверки мест установки Оборудования и порядок его использования. Уведомление о такой проверке предоставляется Лизингополучателю не менее чем за 3 рабочих дня до такой проверки.

7. МОДИФИКАЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ

7.1. Лизингополучатель обязуется не производить никаких конструктивных изменений (модификаций) предмета лизинга, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

7.2. Без письменного согласия Лизингодателя Лизингополучатель не может вносить никакие дополнения в предмет лизинга или изменять его, а также вносить конструктивные изменения, влияющие на качество предмета лизинга. Если Лизингополучатель все-таки внес какие-либо дополнения в предмет лизинга или изменил его без предварительного письменного согласия Лизингодателя, Лизингополучатель должен по первому требованию Лизингодателя убрать произведенные изменения и восстановить предмет лизинга в его первоначальном состоянии за свой счет, а в случае невозможности восстановления, компенсировать Лизингодателю все причиненные таким изменением убытки.

7.3. Любые неотделимые дополнения, улучшения или изменения в предмете лизинга (независимо от того, согласен был на эти действия Лизингодатель или нет) считаются частью предмета лизинга. Все неотделимые дополнения, улучшения или изменения в предмете лизинга осуществляются только с согласия Лизингодателя и являются его собственностью. Все отделимые дополнения, улучшения или изменения не должны нарушать конструкцию предмета лизинга, и не должны влечь за собой какого-либо ущерба предмету лизинга. Данные отделимые дополнения, улучшения или изменения производятся без согласия Лизингодателя и являются собственностью Лизингополучателя.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. За ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Лизингополучатель несет полную ответственность за сохранность предмета лизинга, за его надлежащее использование и обязуется возместить Лизингодателю все убытки, возникшие у последнего в связи с утратой, повреждением, ненадлежащим использованием предмета лизинга.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

/Купцов А.В./

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ

/Назиров С.В./

8.3. В случае невыполнения финансовых (денежных) обязательств виновная Сторона выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы подлежащей выплате за каждый день просрочки.

8.4. Лизингодатель не отвечает перед третьим лицам по обязательствам, возникшим в связи с использованием предмета лизинга Лизингополучателем, в том числе в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц.

8.5. В случае просрочки Лизингополучателем возврата предмета лизинга в соответствии с п. 10.8. настоящего Договора, последний уплачивает Лизингодателю неустойку в размере 0,7% от общей стоимости лизинговых платежей (п. 5.1.) за каждый день просрочки.

8.6. Выплата неустойки осуществляется на основании соответствующего требования.

9. СРОКИ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.2. Лизингодатель может расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке досрочно, если Лизингополучатель нарушит любые приведенные в настоящем Договоре обязательства и требования.

9.3. В случае выплаты Лизингополучателем всех сумм, указанных в Графике Платежей, и/или сумм, причитающихся Лизингодателю по настоящему Договору, право собственности на Оборудование переходит к Лизингополучателю на основании договора купли-продажи.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут с письменного согласия обеих Сторон и на таких условиях, которые будут согласованы Сторонами.

9.5. Лизингодатель может расторгнуть настоящий Договор по причинам, указанным в самом Договоре, а также в случаях, указанных в действующем законодательстве.

10. ИНОЕ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если это невыполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, за исключением случаев, указанных в п. 3 ст. 401 Гражданского Кодекса РФ.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления.

10.3. Если эти обстоятельства будут длиться более 3 месяцев, стороны должны встретиться и обсудить меры, которые следует предпринять.

10.4. Любые договоренности между сторонами, влекущие за собой новые обязательства, которые не вытекают из настоящего договора, должны быть письменно подтверждены сторонами в форме дополнения к договору.

10.5. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

10.6. Лизингополучатель обязуется в месячный срок известить Лизингодателя обо всех изменениях юридического и почтового адреса.

10.7. Лизингополучатель по первому требованию Лизингодателя должен немедленно представить информацию о месте хранения и состоянии предмета лизинга, а так же беспрепятственно допускать представителей Лизингодателя к месту установки предмета лизинга для осуществления контроля за его использованием.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

/ Купцов А.Б./

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ


Низов С.В.

10.8. В случае невыполнения, просрочки выполнения Лизингополучателем требований п. 5.1. настоящего Договора более чем на 15 дней, настоящий договор может быть расторгнут Лизингодателем в одностороннем порядке досрочно, при этом Лизингополучатель обязуется передать (возвратить) исходя из фактического времени пользования Лизингополучателем предмета лизинга, его предмет лизинга Лизингодателю своими силами и за свой счет в течение трех дней с даты получения соответствующего требования Лизингодателя, после чего стороны производят взаиморасчеты технического состояния и надлежащего выполнения Лизингополучателем иных требований настоящего Договора.

10.9. В случае невыполнения Лизингополучателем требований п. 5.1. настоящего Договора, если при этом происходит утрата или любое повреждение предмета лизинга, Лизингополучатель обязуется возместить Лизингодателю стоимость предмета Лизинга и иные убытки в полном объеме.

10.10. Утрата предмета лизинга или утрата предметом лизинга своих функций по вине лизингополучателя не освобождает Лизингополучателя от обязательств по настоящему договору.

11. ИНФОРМАЦИЯ И КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

11.1. Условия настоящего договора, а также любая иная информация, полученная Сторонами в ходе исполнения настоящего договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению (то есть передаче в какой-либо форме третьим лицам).

11.2. В течение срока действия настоящего договора, а также в течение 3 (Трех) лет после его прекращения ни одна из сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом информацию, полученную от другой стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего договора, без письменного согласия другой стороны.

12. СПОРЫ И АРБИТРАЖ

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, будут, по возможности, решаться путем переговоров между сторонами.

12.2. В случае если стороны не придут к соглашению во внесудебном порядке, то дело подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. К правоотношениям сторон, вытекающим из настоящего договора и не урегулированным настоящим договором, применяется право Российской Федерации.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Лизингодатель:

ООО «Бизнес Кар Лизинг»

117452, Москва, Балаклавский пр., д.26,
ИНН 5029059214, КПП 772701001,
Банк получателя: ЗАО ММБ г. Москва,
р./сч. 40702810100010221210,
к./сч. 30101810300000000545,
БИК 044525545, ОКПО 56851129

Лизингополучатель:

ОАО

«Сергиев – Посадский хладокомбинат»

141315, Московская обл., г. Сергиев – Посад,
Московское шоссе, д. 9
Банк плательщика: Сергиево – Посадское ОСБ
№ 2578 Сбербанка России г. Москва
р./сч. 40702810140380100477,
к./сч. 30101810400000000225,
БИК 044525225, ОКПО 01444450


ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ
/ Кушцов А.Б./


ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ
/ Назаров С.В./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
 к договору внутреннего лизинга
 №ЛД090807-СПХ от «09» июля 2007г.

График лизинговых платежей

№ платежа	Начислено	К уплате	Зачтено в счет аванса (п.5.3.дог-ра)
1	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
2	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
3	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
4	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
5	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
6	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
7	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
8	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
9	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
10	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
11	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
12	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
13	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
14	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
15	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
16	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
17	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
18	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
19	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
20	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
21	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
22	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
23	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
24	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
25	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
26	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
27	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
28	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
29	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
30	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
31	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
32	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
33	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
34	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
35	247 144-00 (рублей)	187 975-65 (рублей)	59 168-35 (рублей)
36	247 144-00 (рублей)	187 975-50 (рублей)	59 168-50 (рублей)

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

 /Кущов А.Б./

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ

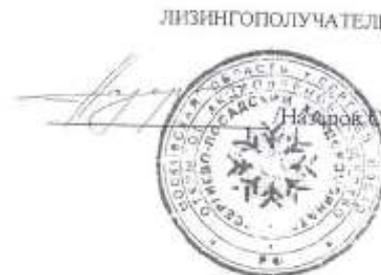
 /Назаров С.В./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
 к договору внутреннего лизинга
 № ДД090807-СПХ от «09» июля 2007г.

Спецификация

№	Наименование – котельная	Количество
1	Котел водогрейный фирмы Unical (Италия), модель Ellprex 420 (0,42 MW) с автоматикой безопасности котла, газовой горелкой фирмы Suenod (Франция), насосом рециркуляции фирмы KSB (Германия), запорной и регулирующей арматурой	2
2	Блок приготовления сетевой воды (95/70°C) с пластинчатыми теплообменниками, циркуляционными насосами фирмы KSB (Германия), запорной и регулирующей арматурой, трубопроводами обвязки в теплоизоляции	1
3	Блок приготовления воды для горячего водоснабжения (55 (60)°C) с пластинчатыми теплообменниками, циркуляционными насосами фирмы KSB (Германия), запорной и регулирующей арматурой, трубопроводами обвязки в теплоизоляции	1
4	Блок насосов сетевой воды с регулятором температуры, запорной и регулирующей арматурой, трубопроводами обвязки в теплоизоляции	1
5	Блок насосов горячего водоснабжения с запорной и регулирующей арматурой, трубопроводами обвязки в теплоизоляции	1
6	Баки расширительные мембранного типа фирмы Varem (Италия)	3
7	Установка химводоподготовки для подпитки сетевого и внутрикотельного контура	1
8	Внутреннее газовое оборудование с коммерческим узлом учета газа, вентильным узлом учета расхода газа, запорной, регулирующей и предохранительной газовой арматурой, газопроводом и газовым коллектором	1
9	КИП и А котельной, щиты питания, управления и диспетчеризации работы котельной, освещение помещения котельной, охранно-пожарная сигнализация, сигнализация загазованности помещения котельной, электромонтажный материал, лотки и т.д.	1
10	Запорная, регулирующая и предохранительная арматура, водосчетчики, теплосчетчики	1
11	Стальной трубопровод межблочной обвязки, водопровода и дренажа, фасонные изделия, метизы, теплоизоляция, металл для крепления	1
12	Теплоизолированный, транспортабельный блок-модуль котельной с системой отопления и вентиляции, окнами, дверью	1
13	Документация на котельную (чертежи, схемы, спецификации)	4
14	Документы на установленное оборудование и использованные материалы (сертификаты, паспорта, разрешения на применение)	1
ИТОГО: Общая стоимость оборудования с учетом проектных, монтажных и пуско-наладочных работ составляет 7 100 202 – 50 (Семь миллионов сто тысяч двести два 50/100) рублей, включая НДС 18 %		


 ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ
 / Куцов А.В./


 ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ
 Назаров С.В./

ЗАКРЫТЫЙ АКТ
 к Договору внутреннего лизинга
 №ЛД090807-СПХ от «09» июля 2007г.

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ № 1

г. Москва

« 23 » января 2009 г.

ООО «Бизнес Кар Лизинг», именуемое в дальнейшем «Лизингодатель», в лице
 Заместителя Генерального Директора Купцова А.Б., действующего на основании Доверенности №
 09-01 от 31.12.2008 г., с одной стороны и **ОАО «Сергиево – Посадский хладокомбинат»**,
 именуемое в дальнейшем «Лизингополучатель», в лице Исполнительного Директора Кугука В.Н.,
 действующего на основании Доверенности № Б/Н от 08.02.2008г., с другой стороны, совместно
 именуемые Стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

Лизингодатель передает нижеуказанное оборудование полностью смонтированное и
 готовое к эксплуатации Лизингополучателю во временное владение и пользование в
 качестве предмета лизинга:

СОСТАВ КОТЕЛЬНОЙ

Установленная мощность	- 840 кВт,
Тип котельной	- блочно-модульная,
Основное топливо	- природный газ,
Резервное топливо	- не предусмотрено.

№	Наименование	Количество
1	Котел водогрейный фирмы Unical (Италия), модель EPrrex 420 (0,42 МВт) с автоматикой безопасности котла.	2
2	Газовая горелка фирмы Saenod (Франция), модель C.75 GX507/8	2
3	Обвязка котла: - циркуляционный насос фирмы KSB (Германия) - 1 шт., - запорная и регулирующая арматура, - стальной трубопровод обвязки в теплоизоляции	2
4	Блок приготовления сетевой воды (95/70°C): - пластинчатый теплообменник - 2 шт., - циркуляционный насос фирмы KSB (Германия) - 2 шт., - запорная и регулирующая арматура, - стальной трубопровод обвязки в теплоизоляции.	1
5	Блок приготовления воды для горячего водоснабжения (60)°C): - теплообменник - 2 шт., - циркуляционный насос фирмы KSB (Германия) - 2 шт., - запорная и регулирующая арматура, - стальной трубопровод обвязки в теплоизоляции.	1
6	Блок насосов сетевой воды с регулятором температуры: - циркуляционный насос фирмы KSB (Германия) - 2 шт., - запорная и регулирующая арматура, - стальной трубопровод обвязки в теплоизоляции.	1
7	Блок насосов горячего водоснабжения: - циркуляционный насос фирмы KSB (Германия) - 2 шт., - запорная и регулирующая арматура, - стальной трубопровод обвязки в теплоизоляции.	1
8	Баки расширительные мембранного типа фирмы Varem (Италия)	3

9	Установка химводоподготовки для подпитки сетевого и внутрисотельного коттура: - фильтр обезжелезныания - 1 шт., - фильтр умягчения - 1 шт., - бак с соевым раствором - 1 шт., - запорная и регулирующая арматура, - трубопровод обвязки фильтров.	1
10	Внутреннее газовое оборудование: - газовый счетчик с корректором - 1 шт., - электромагнитный клапан - 1 шт., - газовый счетчик котла без корректора - 2 шт., - модем учета расхода газа - 1 шт., - запорная газовая арматура, - внутрисотельный газопровод.	1
11	КИП и А котельной: - термометры, - манометры, электроконтактные манометры, - реле давления, реле перепада давления, - датчики температуры, - контроллер фирмы Sautez (Швейцария) - 1 шт., - вводной электрощит питания с АВР и счетчиком учета потребления электроэнергии - 1 шт., - щит управления котельной - 1 шт., - щит диспетчеризации работы котельной - 1 шт., - электрическое освещение помещения котельной, - охранно-пожарная сигнализация, - сигнализатор загазованности помещения по СО - 1 шт., - сигнализатор загазованности помещения по метану - 1 шт., - электромонтажный материал, дюбеля и т.д.	1
12	Внутрисотельные трубопроводы обвязки технологического оборудования: - запорная, регулирующая и предохранительная арматура, - водосчетчик - 5 шт., - теплосчетчик - 2 шт., - стальной трубопровод в теплоизоляции, - дренажный трубопровод.	1
13	Теплоизолированный, транспортабельный блок-модуль котельной размером 3 м x 9 м x 3 м (h) с системой отопления и вентиляции, окнами, дверью.	1
14	Документация на котельную (чертежи, схемы, спецификации)	4
15	Документы на установленное оборудование и использованные материалы (сертификаты, паспорта, разрешения на применение)	1

Претензий к качеству, техническим характеристикам, комплектности и срокам передачи оборудования, а также к комплектности прилагаемых документов Лизингополучатель не имеет.

От имени Лизингодателя:

От имени Лизингополучателя:



/ Купцов А.В. /





/ Купцов В.Н. /

