

Общество с ограниченной ответственностью

«Нижегородэкспертоценка»

г. Балахна, Нижегородской обл., ул. Свердлова, д. 14, офис 3, 606400

тел. 8-920-060-85-35/8-950-605-75-85, факс 8-831-446-76-36

Член СРО «Российское общество оценщиков»

Член СРО «Арбитражных управляющих Альянс»

Аккредитованный партнер ПАО «Сбербанк»

Член АМСРО АУ «Содействие»

Член НП «ЦААУ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Нижегородэкспертоценка»

И.С. Цветков

М.П.



ОТЧЕТ № 127.19.06.17

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м.;
- нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м.;
- нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м.,
- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Д общей площадью 523,1 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:12, общей площадью 26 839,2 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74;
- нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м.;
- нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.;
- сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.,
- нежилое здание – трансформаторная подстанция, литер ТП общей площадью 67,3 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:14, общей площадью 37 222,15 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76, по состоянию на 19.06.2017 г.

Заказчик: ООО «Вистрой», ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г., в лице конкурсного управляющего Васина Руслана Николаевича, члена СРО АУ «Лига».

Дата составления отчета: 11 августа 2017 г.

г. Нижний Новгород

2017

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ -----	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ -----	10
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ -----	11
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ -----	16
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ -----	16
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ -----	17
7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10) -----	17
8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ -----	19
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ -----	42
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ -----	45
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ -----	61
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ -----	64
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ -----	101
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ -----	121
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ -----	138
16. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ -----	141
17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ -----	143
18. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ -----	144

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Конкурсному управляющему
Васину Руслану Николаевичу

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м.;
- нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м.;
- нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м.,
- нежилое здание – здание склада с платформой литер Д, общей площадью 523,1 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:12, общей площадью 26 839,2 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74;
- нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м.;
- нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.;
- сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м,
- нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП, общей площадью 67,3 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:14, общей площадью 37 222,15 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76 по состоянию на 19.06.2017 г.

Уважаемый Руслан Николаевич!

В соответствии с договором № 127/19/06/17 от 19 июня 2017 года ООО «Нижегородэкспертоценка» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м.;
- нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м.;
- нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м.;
- нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м.;
- нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м.,
- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Д, общей площадью 523,1 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:12, общей площадью 26 839,2 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74;
- нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м.;
- нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м.;
- нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.;
- сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м,
- нежилое здание – трансформаторная подстанция, литер ТП, общей площадью 67,3 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:14, общей площадью 37 222,15 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76 по состоянию на 19.06.2017 г.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предшествует ему. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объектов произведена по состоянию на 19 июня 2017 года. Развернутая характеристика объектов, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки содержатся в прилагаемом Вашему вниманию отчете об оценке, который приводится ниже.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Проверка предоставленных финансовых данных и документов, касающихся права собственности, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной Оценщиком из иных источников, примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к выводу, что

рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 19 июня 2017г. составляет в сумме с учетом НДС:

221 080 000

(Двести двадцать один миллион восемьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74	1 396 000 (Один миллион триста девяносто шесть тысяч)
2	Нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м		1 134 000 (Один миллион сто тридцать четыре тысячи)
3	Нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.		179 000 (Сто семьдесят девять тысяч)
4	Нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м		3 849 000 (Три миллиона восемьсот сорок девять тысяч)
5	Нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.		82 122 000 (Восемьдесят два миллиона сто двадцать две тысячи)
6	Нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.		27 077 000 (Двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч)
7	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м		2 596 000 (Два миллиона пятьсот девяносто шесть тысяч)
8	Нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м		4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч)
9	Нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м		35 371 000 (Тридцать пять миллионов триста семьдесят одна тысяча)
10	Нежилое здание – здание склада с платформой литер Д общей площадью 523,1 кв.м.		2 432 000 (Два миллиона четыреста тридцать две тысячи)
11	земельный участок общей площадью 26 839,2 кв.м		17 794 000 (Семнадцать миллионов семьсот девяносто четыре тысячи)
12	Нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м		5 270 000 (Пять миллионов двести семьдесят тысяч)

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

13	Нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м.	Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Островского, д. 76	9 041 000 (Девять миллионов сорок одна тысяча)
14	Нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.		1 334 000 (Один миллион триста тридцать четыре тысячи)
15	Сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.		1 633 000 (Один миллион шестьсот тридцать три тысячи)
16	Нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП общей площадью 67,3 кв.м.		474 000 (Четыреста семьдесят четыре тысячи)
17	земельный участок общей площадью 37 222,15 кв.м		24 678 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч)

В соответствии с основными принципами оценки мы являемся независимыми оценщиками. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Цветков И.С.
Директор
11.08.2017 г.



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Настоящий Отчет об оценке составлен на основании договора № 127/19/06/17 от 19 июня 2017г. и Задания, являющегося неотъемлемой частью данного Договора.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки для последующий продажи и погашения долгов перед кредиторами.

Связанные с этим ограничения: Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

В соответствии с заданием на оценку определена рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74 и д. 76. (Полное описание объектов оценки представлено в таблице № 2).

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

Таблица №1 Основные факты и выводы

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м	1 396 237	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м	5 046 227	976 063	1 370 589
3	Нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.	854 200	154 115	216 409
4	Нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м	17 060 281	3 313 479	4 652 787
5	Нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.	223 246 658	92 593 749	66 413 308
6	Нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.	92 994 503	31 511 470	20 424 046
7	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м	11 480 183	2 234 672	3 137 926
8	Нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м	20 810 626	4 045 526	5 680 729
9	Нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м	103 466 932	40 676 328	27 413 823
10	Нежилое здание – здание склада с платформой литер Д общей площадью 523,1 кв.м.	10 787 104	2 093 339	2 939 552
11	Земельный участок общей площадью 26 839,2 кв.м	Не применялся	Не применялся	17 794 000
12	Нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м.	22 363 641	4 155 533	6 941 431
13	Нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м	34 072 214	6 338 236	13 094 313

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

14	Нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.	1 333 999	Не применялся	Не применялся
15	Сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.	1 633 000	Не применялся	Не применялся
16	Нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП общей площадью 67,3 кв.м.	474 419	Не применялся	Не применялся
17	Земельный участок общей площадью 37 222,15 кв.м	Не применялся	Не применялся	24 678 000

1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74	1 396 000 (Один миллион триста девяносто шесть тысяч)
2	Нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.		1 134 000 (Один миллион сто тридцать четыре тысячи)
3	Нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.		179 000 (Сто семьдесят девять тысяч)
4	Нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м		3 849 000 (Три миллиона восемьсот сорок девять тысяч)
5	Нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.		82 122 000 (Восемьдесят два миллиона сто двадцать две тысячи)
6	Нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.		27 077 000 (Двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч)
7	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м		2 596 000 (Два миллиона пятьсот девяносто шесть тысяч)
8	Нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м		4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч)
9	Нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м		35 371 000 (Тридцать пять миллионов триста семьдесят одна тысяча)
10	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Д общей площадью 523,1 кв.м.		2 432 000 (Два миллиона четыреста тридцать две тысячи)
11	Земельный участок общей площадью 26 839,2 кв.м		17 794 000 (Семнадцать миллионов семьсот девяносто четыре тысячи)
12	Нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м	5 270 000 (Пять миллионов двести семьдесят тысяч)	
13	Нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м	9 041 000 (Девять миллионов сорок одна тысяча)	
14	Нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.	1 334 000 (Один миллион триста тридцать четыре тысячи)	
15	Сооружение – подъездной	1 633 000	

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.		(Один миллион шестьсот тридцать три тысячи)
16	Нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП общей площадью 67,3 кв.м.		474 000 (Четыреста семьдесят четыре тысячи)
17	Земельный участок общей площадью 37 222,15 кв.м	Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Островского, д. 76	24 678 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч)
ИТОГО			221 080 000 (Двести двадцать один миллион восемьдесят тысяч) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результаты расчета могут применяться исключительно для принятия управленческого решения.

Директор ООО «Нижегородэкспертоценка»



Цветков И.С.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Заказчик	ООО «Висстрой» в лице конкурсного управляющего Васина Руслана Николаевича, члена СРО АУ «Лига». ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Исполнитель	ООО «Нижегородэкспертоценка» Место нахождения: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14 офис 3. ИНН 5254004350, КПП 528043001, ОГРН 1105244001202 от 10.09.2010г. www.neo-nnov.ru .
Объект(ы) оценки	<ul style="list-style-type: none">- Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м., площадь застройки 176,2 кв.м.;- нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м., площадь застройки 111,9 кв.м.;- нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м., площадь застройки 55,5 кв.м.;- нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м., площадь застройки 960,6 кв.м.;- нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м., площадь застройки 1 855,1 кв.м.;- нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м., площадь застройки 1 764,4 кв.м.;- нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м., площадь застройки 723,6 кв.м.;- нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м., площадь застройки 1 635,5 кв.м.;- нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м., площадь застройки 1 359,3 кв.м.,- нежилое здание – здание склада с платформой литер Д общей площадью 523,1 кв.м., площадь застройки 680 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:12, общей площадью 26 839,2 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74.-нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м., площадь застройки 456,2 кв.м.;- нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м., площадь застройки 2 432,5 кв.м.;- нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м., площадь застройки 116,6 кв.м.;- сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м., площадь застройки 6 764,4 кв.м.,- нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП общей площадью 67,3 кв.м., площадь застройки 70 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:24:040602:14, общей площадью 37 222,15 кв.м. по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76.
Имущественные права на объект(ы) оценки	Объекты оценки находятся в собственности ООО «Висстрой» (копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости	Ипотека, арест
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование – для принятия управленческого решения. Связанные с этим ограничения: на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.
Вид стоимости	Рыночная в виде единой величины без указания диапазонов цен
Дата оценки	19.06.2017г.
Срок проведения оценки	С 19.06.2017г. по 17.07.2017г. при условии стопроцентной оплаты услуг

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	Исполнителя Заказчиком и своевременного предоставления документации.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщик не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанность Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки, на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Документация и устная информация, представленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации. Оценщик не производит техническое диагностирование объектов оценки. При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на объекты оценки отсутствуют. Стоимость земельных участков в составе объектов оценки определялась без учета НДС согласно НК РФ, ч.2, ст. 146, п.2, п.п.6-«операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС». Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете
Применяемые стандарты оценки	ФСО № 1-3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года, ФСО № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г.
Информация об объектах оценки, предоставляемая Заказчиком	По объектам оценки необходимо предоставить информацию согласно запроса Оценщика
Форма отчета	Письменная

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Цель и задачи проведения оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческого решения.

3.2. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете «понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

3.3. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)

19 июня 2017 г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

3.4. Дата обследования Объектов оценки

19 июня 2017 г.

3.5. Дата составления Отчета об оценке

11 августа 2017 г.

3.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял следующие стандарты:

ФСО № 1, утвержденный приказом МЭРТ¹ РФ №297 от 20.05.2015г.

ФСО № 2, утвержденный приказом МЭРТ² РФ №298 от 20.05.2015г,

ФСО № 3, утвержденный приказом МЭРТ³ РФ №299 от 20.05.2015г

ФСО №7, утвержденный приказом МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

ФСО №9, утвержденный приказом МЭРТ РФ № 327 от 01. 06.2015г.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами:

Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Таблица №3 Стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭРТ РФ №327 от 01.06.2015г	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 2015	Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков	Решением Совета РОО 23.12.2015 г. был отменен ССО РОО 2010 и принят «Свод стандартов и правил РОО 2015» (протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.). Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО.	Стандарты обязательны к применению оценщикам, входящим в состав РОО

¹ Министерство экономического развития и торговли.

² Министерство экономического развития и торговли.

³ Министерство экономического развития и торговли.

(ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки.

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Работа выполнялась с частичным применением других действующих нормативных документов.

3.7 Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

3.8. Предположения, касающиеся информации об объектах и объеме проводимых исследований

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, *указываются источники информации.*

Предполагается, что данные о размерах объектов, представленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Обозначения величин в формулах, приведенных в отчете, даны в соответствии с источниками, поэтому могут не совпадать с теми же величинами, имеющими другое обозначение в другом источнике.

3.9. Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

От Оценщика не требуется появления в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

3.10. Заключительные положения

Оценщик утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции); Федеральных стандартов оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденных Приказом Министерства экономического

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299., ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611. ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01.06.2015г. №327.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу.

3.11. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках

Таблица №4. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Заказчик оценки	ООО «Висстрой» в лице конкурсного управляющего Васина Руслана Николаевича, члена СРО АУ «Лига».
Место нахождения Заказчика	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Реквизиты заказчика	ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667
Исполнитель-юридическое лицо	Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородэкспертоценка».
Сведения о страховании юридического лица - Исполнителя	Страховой полис № 007023 СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» к договору №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.06.2015., сроком от 01.01.2016 до 30.06.2017г. Лимит ответственности составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Договор № П-45208070-5.1.-1.0000018 -17 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки ПАО СК «Росгосстрах» от 22.03.2017г., сроком от 30.03.2017г. до 29.03.2018г. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Место нахождения Исполнителя	606400, Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, офис 3, www.neo-nnov.ru .
ОГРН	ОГРН 1105244001202 от 10.09.2010г.
Сведения об Оценщиках	
Фамилия, имя, отчество	Цветков Иван Сергеевич
Место нахождения Оценщика, почтовый адрес	606400, Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, помещение ПЗ
Контактный телефон	8 (83144) 6-76-36
Электронный адрес	Neo-nn@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации СРО «Российское общество оценщиков», 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер.,2А, регистрационный номер 007024 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» В ГОУВПО Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет ПП №955983 от 5 апреля 2010 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 007024 ОСОО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» от 31.07.2015., сроком от 01.01.2016 до 30.06.2017г. Лимит ответственности составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007024 «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» от 07.04.2017г., сроком от

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	01.07.2017г. до 31.12.2018г. Лимит ответственности составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Информация о членстве ООО «Нижегородэкспертоценка» в саморегулируемых организациях	Член саморегулируемой организации Арбитражных управляющих «Альянс» 603000, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская 69-10
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. в отношении объекта оценки оценщик и юр. лицо не имеют вещные или обязательственные права вне договора; оценщик и юр. лицо не являются участниками (членами) или кредиторами заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Копии свидетельства и выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, страховых полисов, диплома о профессиональной переподготовке Оценщиков, свидетельства Партнерства РОО представлены в приложениях данного отчёта.

3.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости объектов оценки включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объектов оценки, подготовленного в письменной форме. Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:
 - получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объектов оценки;
 - ознакомление с объектами оценки;
 - составление перечня необходимых документов, представляемых Заказчиком;
 - согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объектов оценки, определение порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;
 - заключение договора, включающего задание на оценку.
2. Сбор информации:

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

- получение необходимой информации от Заказчика;
 - получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).
3. Расчет стоимости объектов оценки:
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
 - выбор подходов и методов оценки;
 - расчет требуемого вида стоимости объектов оценки с использованием выбранных подходов и методов;
 - согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
 - определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
4. Заключительный этап:
- подготовка Отчета об оценке;
 - передача Отчета Заказчику в письменном виде
 - подписание акта приема-передачи.

Подходы 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 стоимость объектов на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При составлении настоящего Отчета об оценке были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
2. Копия технического паспорта на здание котельной литер Е1 по состоянию на 29.10.2001г.
3. Копия технического паспорта на здание гаражей литер 31 по состоянию на 29.10.2001г.
4. Копия технического паспорта на здание склада литер 32 по состоянию на 29.10.2001г.
5. Копия технического паспорта на здание склада литер Я1 по состоянию на 29.10.2001г.
6. Копия плана на здание торгового центра литер М по состоянию на 11.01.2007г.
7. Копия плана на здание магазина литер 1 по состоянию на 11.09.2007г.
8. Копия плана на здание склада литер Ч по состоянию на 11.01.2007г.
9. Копия плана на здание склада литер Э, Э1 по состоянию на 11.01.2007г.
10. Копия плана на здание магазина литер 2, 2а, 2б, 2в по состоянию на 11.09.2007г.
11. Копия кадастрового плана земельного участка № 24-02/07-0222 от 1.02.2007г.
12. Копия технического паспорта на нежилое здание административного корпуса литер А по состоянию на 17.03.2002г.
13. Копия технического паспорта на нежилое здание склада литер В по состоянию на 17.03.2003г.
14. Копия технического паспорта на нежилое здание котельной литер Г по состоянию на 17.03.2003г.
15. Копия технического паспорта на сооружение-подъездной железнодорожный путь литер XI по состоянию на 31.08.2007г.

16. Копия технического паспорта на нежилое здание склада с платформой литер Д по состоянию на 29.01.2007г.

Все документы предоставлены заказчиком оценки.

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки с указанием источников их получения, проводятся в тексте настоящего Отчета по мере изложения, а также в списке использованных источников.

7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10)

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

9. **Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

10. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

12. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

14. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

15. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

16. Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Описание объектов оценки составлено на основании документов, представленных в п.5. отчета об оценке.

8.1. Описание местонахождения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Ставропольском крае, в г. Минеральные Воды, ул. Островского, 74 и 76.

Ставропольский край — крупный аграрный регион Севера — Кавказского Федерального Округа РФ. Наиболее крупными административными и деловыми центрами края являются город Ставрополь — на западе и Кавказские Минеральный Воды (КМВ) — на юго-западе. г. Пятигорск является столицей СКФО.

Территория Ставропольского края составляет 66,5 тыс. кв. км. Край расположен на юго-западе России на территории Северного Кавказа между бассейнами Черного, Азовского и Каспийского морей. На юге край граничит с Республикой Северная Осетия - Алания, Кабардино-Балкарской Республикой, Карачаево-Черкесской Республикой и Чеченской Республикой, на севере Ростовской областью, Республикой Калмыкией, на востоке — с Республикой Дагестан, на западе — с Краснодарским краем.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Население: Население 2 804 383 человек (2017). Плотность населения: 42,39 чел./кв. км. Удельный вес городского населения: 58,37 %.

Административное деление: В состав края входят 26 районов, 9 городов краевого подчинения, 10 городов районного подчинения, 18 рабочих и курортных поселков.

Основные отрасли промышленности машиностроение (электротехническое оборудования, станки, приборы, автокраны, автоприцепы), электроэнергетика, добыча и переработка нефти и газа, пищевая (винодельческая, масложировая и консервная в Георгиевске, сахарная в Ставрополе), химическая (минеральные удобрения в Невинномысске, оргсинтез в Будённовске), строительных материалов (стекольная в Минеральных Водах), легкая (шерстяная в Невинномысске, кожевенная в Будённовске), мебельная, микробиологическая (Ставрополь).

Энергетика. Крупнейшие объекты: - Ставропольская ГРЭС - 2400 МВт, 9 млрд кВт•ч; Невинномысская ГРЭС - 1290 МВт, 6,064 млрд квтч; Кубанская ГЭС-3 - 87 МВт, 0,193 млрд кВт•ч (среднегодовая); Кубанская ГЭС-4 - 78 МВт, 0,183 млрд квтч (среднегодовая); Егорлыкская ГЭС - 30 МВт, 0,112 млрд кВт•ч (среднегодовая); Кисловодская ТЭЦ - 26 МВт

Железнодорожный транспорт: Основная железная дорога - участок "Армавир-Невинномысск-Минеральные Воды-Прохладный" двухпутной электрифицированной магистрали "Москва-Ростов на Дону-Баку" с однопутными тепловозными ответвлениями на Усть-Джегуту и Будённовск, а также двухпутной электрифицированной веткой на Кисловодск.

Основная автомобильная дорога М29 "Кавказ" проходящая через Невинномысск, Минеральные Воды и Пятигорск, с подходными дорогами на Ставрополь и далее на Элисту; на Черкесск; на Кисловодск; через Георгиевск, через Зеленокумск и Будённовск на Нефтекумск и далее в Дагестан и Калмыкию.

Авиационный транспорт. Основные авиaperевозки осуществляются через международные аэропорты: Ставрополь (Шпаковское) (асфальтобетон 2600x48, грунт 2500x80) находится в 12 километрах к северо-востоку от Ставрополя; Минеральные Воды (армобетон 3900 x 60).

Город Минеральные Воды является центром Минераловодского района и образует с ним единое муниципальное территориальное образование общей площадью 1496 кв. км.

Население - 139,9 тыс. человек. Административно в состав района входят 13 сельских и один поселковый советы, объединяющие 51 населенный пункт.

Минеральные Воды - один из крупных городов Ставропольского края, важный в стратегическом отношении железнодорожный, автотранспортный, воздушный узел на всем Северном Кавказе член Ассоциации городов Юга России. Его связывают дружеские и партнерские отношения со многими городами России, ближнего и дальнего зарубежья. В нем базируется Минераловодское отделение Северо-Кавказской железной дороги, обслуживающее весь регион Кавказских Минеральных Вод, ряд регионов Ставропольского края и республик Северного Кавказа. Предприятие «Кавминводываиа» - крупный международный аэропорт, соединяющий с Северным Кавказом европейскую часть России, Урал, Среднюю Азию. Сибирь. Дальний Восток. Выполняет международные рейсы в 40 стран дальнего зарубежья. Прекрасные транспортные возможности делают город перспективным для туризма, торговли и инвестиций.

Экономический потенциал территории представляют 1741 предприятие малого и среднего бизнеса, кроме того, на территории зарегистрировано и действует около 3000

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

предпринимателей. Основу промышленности города составляют крупные бюджетообразующие предприятия. В их числе: ЗАО «Кавминстекло» - мощный завод по производству стеклотары, желатиновый завод единственный в стране, производящий пищевой желатин, ЗАО «Ставропласт» завод по производству изделий из пластмассы, Издательство «Кавказская здравница» крупнейшее полиграфическое предприятие на Северном Кавказе и другие.

На территории Минераловодского района разведаны новые мощные месторождения лечебной воды, запасы которых значительно превышают потенциал других источников этого региона. Бурное развитие получает строительство заводов по розливу минеральной воды. Так ЗАО «Кавминводы» выпустило уже несколько сот миллионов бутылок «Новотерской целебной» - воды, которая не только покорила вкусы россиян, но и уверенно вошла на мировой рынок. В районе открыты и начали эксплуатироваться месторождения с уникальной минеральной водой типа "Ессентуки", "Славяновская", "Боржом".

Для жителей и гостей города Минеральные Воды и Минераловодского района работает более 70 образовательных и 10 медицинских учреждений. Имеется общественная городская библиотека с разветвленной сетью филиалов, дом детского народного творчества, 25 специализированных учреждений культуры, в их числе музыкальное училище, детская музыкальная школа. Администрация города и района предпринимает все усилия для развития благоприятного инвестиционного климата.

Строительную индустрию Минераловодского муниципального района представляют 10 предприятий, крупнейшими из которых являются ЗАО ПМК "Иноземцевская", РВУ ООО "Кавказтрансгаз", ОАО "МНУ Минераловодское", Минераловодский филиал №1 СУ-843 ОАО "Севкавдорстрой".

В Минераловодском муниципальном районе на базе лечебного источника расположены уникальная краевая Кумагорская больница восстановительного лечения с целебными источниками для лечения опорно-двигательного аппарата, ФГУП "Санаторий "Минеральные Воды", специализирующийся на лечении органов пищеварения.

Основу агропромышленного комплекса Минераловодского муниципального района представляют 18 сельскохозяйственных предприятий, занимающихся выращиванием зерна и технических культур. Крупными из них являются ООО СХП "Новый Октябрь", ООО СХП им.К.Маркса, СПК "Авангард". На территории района находится 1819 крестьянско-фермерских хозяйств, производящих плодоовощную продукцию, мясо и молоко. Минераловодский муниципальный район славится своим конезаводом ГУП "ТКЗ-169", который выращивает известных всему миру лошадей ценной арабской породы.

Жилищно-коммунальное хозяйство на территории Минераловодского муниципального района представлено предприятиями государственной, муниципальной и других форм собственности. Основным поставщиком услуг по водоснабжению и водоотведению является филиал ГУП СК "Ставрополькрайводоканал" Минераловодский "Водоканал", по теплоснабжению —

Минераловодский филиал ГУП СК "Крайтеплоэнерго", по электроснабжению — филиал ГУП СК «Ставрополькоммунэлектро». Поставку газа осуществляет ОАО "Ставропольрегионгаз" профобслуживание газового оборудования производит ОАО "Минераловодская газовая КОМпания"

Оцениваемое имущество — комплекс нежилых зданий торгового и производственно-складского назначения - Торговый дом «Висточ» - расположено в г. Минеральные Воды, ул. Островского, 74 и 76, в районе 4 км. Ул. Островского представляет собой дорогу с двухсторонним движением, улица начинается от кольца автодороги в районе АЗС

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

«Газпром» и тянется до ул. Луначарского (в районе ж/д Вокзала). По одной стороне улицы многочисленная коммерческая застройка (производственно-складские базы, оптовые торговые базы), за постройками расположено железнодорожное полотно, с другой стороны дороги улицы незначительная застройка коммерческими объектами.

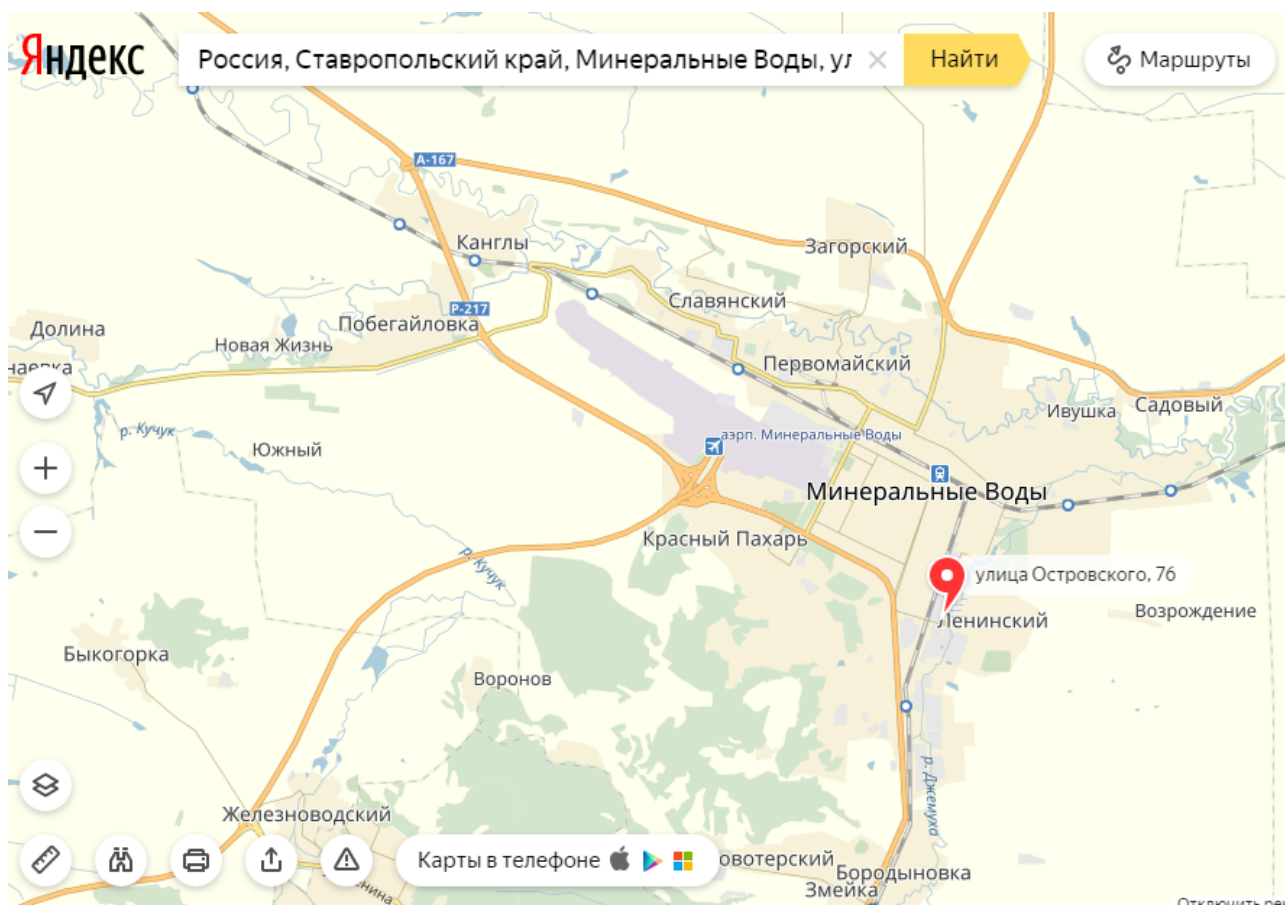
Близлежащая застройка — объекты коммерческого назначения, отдельно стоящие здания, частная жилая застройка, многоэтажная застройка, основной период застройки - 1980-90-гг. Рядом с объектом оценки расположены следующие объекты АЗС «Газпром», ОАО «Ставропольтоппром», ЗАО «Минераловодское ПОТ КПК Ставропольснаб», «Радуга Кровли», ООО «Водолей», ООО «Агис —КМВ», ООО «Аудит —С», ООО «Евразия» (гостиница), ООО «ГрандСТО», ООО «Булат», магазин автозапчастей, стройматериалов и многие другие. Центр города расположен на расстоянии ориентировочно пяти минут пути автотранспортом.

К средствам общественного транспорта, действующим в районе расположения Объектов оценки, относится маршрутное такси городского назначения (маршрут № За, 13,8). Периодичность движения общественного транспорта не превышает 30 минут. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 350 метрах.

С учетом выше названных факторов доступность до общественных автотранспортных средств к Объектам оценки характеризуется - как отличная.

Транспортная доступность — отличная, к Объектам оценки ведут оборудованные подъездные пути для автотранспорта — съезд с дороги (ул. Островского), первая линия застройки, дорожное покрытие в хорошем состоянии.

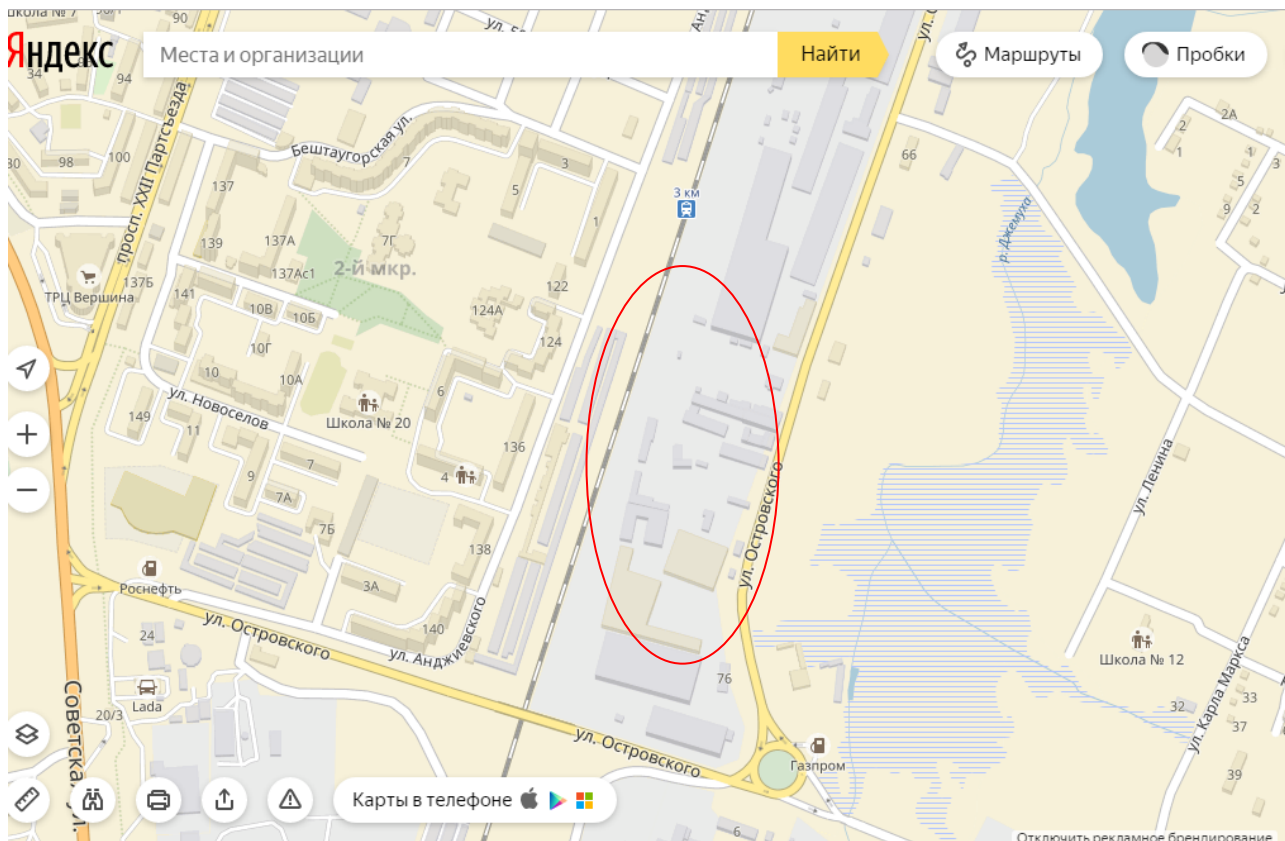
Принимая во внимание вышеперечисленные факторы можно отметить привлекательное расположение Объектов оценки — близость к трассе, въезд в город. Таким образом, удачное расположение Объектов оценки, в непосредственной близости с коммерческими объектами и хорошей транспортной развязкой в значительной степени сказывается на стоимости Объектов оценки. Местоположение Объектов оценки указано на карте.



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



8.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки и их элементов, включая физические характеристики и другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость

Таблица №5. Описание земельного участка с кадастровым номером 26:24:040602:12

Характеристика	Значение
Адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Права на землю	Собственность
Собственник, реквизиты собственника	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый номер земельного участка	26:24:040602:12
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Под производственной территорией
Фактическое использование	На земельном участке расположены объекты торгового и складского назначения.
Обременения	Ипотека, арест
Общая площадь земельного участка, кв. м.	26 839,2
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник
Топография земельного участка	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Описание улучшений земельного участка

Таблица № 6. Описание нежилого здания котельной литер Е1

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание котельной литер Е1
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040537:135
Год постройки здания	1983
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	150,2
Строительный объем, куб. м.	961
Площадь застройки, кв.м.	176,2
Презентабельность здания (внешний вид)	Не удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлический профлист, полы – бетонные; проемы оконные – деревянные, проемы дверные – деревянные, наружные – металлические.
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение.
Внутренняя отделка помещений объекта	Простая (побелка, окраска масляными красками)
Общее физическое состояние объекта	Ветхое
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Здание расположено на территории торгово-складского комплекса на огороженной территории
Наличие парковочных мест	Нет
Благоустройство территории	Территория не благоустроена (здание по периметру заросло кустарниками)
Место расположения входа к объекту	В здание организованы два отдельных входа
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 7. Описание нежилого здания гаражей литер 31

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание гаражей литер 31
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040514:147
Год постройки здания	1983
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	94,6

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Строительный объем, куб. м.	694
Площадь застройки, кв.м.	111,9
Презентабельность здания (внешний вид)	Не вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – шифер, полы – бетонные; проемы металлические ворота. Две ямы.
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение.
Внутренняя отделка помещений объекта	Простая (штукатурка, побелка)
Общее физическое состояние объекта	Не вполне удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Здание расположено на территории торгово-складского комплекса на огороженной территории
Наличие парковочных мест	Нет
Благоустройство территории	Территория не благоустроена (здание по периметру заросло кустарниками)
Место расположения входа к объекту	В здание организованы два отдельных входа
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 8. Описание нежилого здания склада литер 32

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада литер 32
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040537:144
Год постройки здания	1991
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	46,1
Строительный объем, куб. м.	183
Площадь застройки, кв.м.	55,5
Презентабельность здания (внешний вид)	удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки в здании размещена электрощитовая, не используется.
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные; проемы оконные – деревянные, дверные металлические.
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение.
Внутренняя отделка помещений объекта	Простая (штукатурка, побелка)
Общее физическое состояние объекта	удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Здание расположено на территории торгово-складского комплекса на огороженной территории
Наличие парковочных мест	Нет
Благоустройство территории	Территория не благоустроена (здание по периметру заросло кустарниками)
Место расположения входа к объекту	В здание организованы два отдельных входа
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 9. Описание нежилого здания склада литер Я1

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада литер Я1
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040514:149
Год постройки здания	1990
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	793
Строительный объем, куб. м.	7661
Площадь застройки, кв.м.	960,6
Презентабельность здания (внешний вид)	удовлетворительное
Этажность	2
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое двухэтажное здание. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные; проемы оконные – деревянные, дверные металлические ворота.
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение.
Внутренняя отделка помещений объекта	Складские помещения без отделки, в подсобных

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	помещениях отделка простая (побелка, окраска).
Общее физическое состояние объекта	удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Здание расположено на территории торгово-складского комплекса на огороженной территории
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько ворот
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 10. Описание нежилого здания торгового центра пристройки М

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание торгового центра пристройки М
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040514:146
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	4281,1
Строительный объем, куб. м.	29967
Площадь застройки, кв.м.	1855,1
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	3
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое трехэтажное здание торгового центра. Основная часть одноэтажная – торговые залы, пристройка трехэтажная – административные и подсобные помещения. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные, плиточные, линолеум; проемы ПВХ-профиль. .
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства
Внутренняя отделка помещений объекта	В торговых залах стандартная для подобных помещений – штукатурка, окраска, потолки Армстронг. В административных и подсобных помещениях стандартная офисная отделка-окраска, обои, панели, потолки Армстронг.
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 11. Описание нежилого здания магазина с платформой, литер 1

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание магазина с платформой, литер 1
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:81
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	1357,2
Строительный объем, куб. м.	10 165
Площадь застройки, кв.м.	1764,4
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание магазина. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные, плиточные, линолеум; проемы ПВХ-профиль. .
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства
Внутренняя отделка помещений объекта	стандартная для подобных помещений – штукатурка, окраска, потолки Армстронг.
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 12. Описание нежилого здания склада с платформой, литер Ч

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада с платформой, литер Ч
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:89
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	556,6
Строительный объем, куб. м.	4787
Площадь застройки, кв.м.	723,6
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание склада. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные,; проемы металлические и подъемные ворота. .
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Внутренняя отделка помещений объекта	Без отделки
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 13. Описание нежилого здания склада с платформой, литер Э, Э1

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада с пристройкой литер Э, Э1
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:82
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	1258,1
Строительный объем, куб. м.	9436

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Площадь застройки, кв.м.	1635,5
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание склада. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные,; проемы металлические ворота. .
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Внутренняя отделка помещений объекта	Без отделки
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 14. Описание нежилого здания магазина с пристройками литер 2а, литер 2б навесом литер 2в

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание магазина с пристройками литер 2а, литер 2б навесом литер 2в
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040514:148
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	1821,6
Строительный объем, куб. м.	11557
Площадь застройки, кв.м.	1184,0
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	2
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое двухэтажное здание магазина. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные, плиточные, линолеум; проемы ПВХ-профиль. .
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства
Внутренняя отделка помещений объекта	стандартная для подобных помещений – штукатурка, окраска, потолки Армстронг.
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 15. Описание нежилого здания склада с платформой, литер Д

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада с платформой, литер Д
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:12
Год постройки здания	2007
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	523,1
Строительный объем, куб. м.	3413
Площадь застройки, кв.м.	662,2
Презентабельность здания (внешний вид)	Вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание склада. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные,; проемы металлические и подъемные ворота. .

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Внутренняя отделка помещений объекта	Без отделки
Общее физическое состояние объекта	Вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 16. Описание земельного участка с кадастровым номером 26:24:040602:12

Характеристика	Значение
Адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76
Права на землю	Собственность
Собственник, реквизиты собственника	ООО «Висстрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Кадастровый номер земельного участка	26:24:040602:14
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Под производственной территорией
Фактическое использование	На земельном участке расположены объекты административного и складского назначения.
Обременения	Ипотека, арест
Общая площадь земельного участка, кв. м.	37 222,15
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник
Топография земельного участка	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Описание улучшений земельного участка

Таблица № 17. Описание нежилого административного здания литер А

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание административный корпус литер А
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:93
Год постройки здания	1978
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	752,5
Строительный объем, куб. м.	2829
Площадь застройки, кв.м.	456,2
Презентабельность здания (внешний вид)	удовлетворительное

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Этажность	2
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое двухэтажное административное здание. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – шиферная, полы – плиточные, линолеум; проемы оконные ПВХ-профиль. Дверные деревянные
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства
Внутренняя отделка помещений объекта	стандартная для подобных помещений – штукатурка, окраска, обои, потолки Армстронг.
Общее физическое состояние объекта	удовлетворительное. В некоторых помещениях требуется косметический ремонт
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	Отдельный вход
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 18. Описание нежилого здания склада литер В

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание склада литер В
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:85
Год постройки здания	Нет данных
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	2375,3
Строительный объем, куб. м.	26028
Площадь застройки, кв.м.	2432,5
Презентабельность здания (внешний вид)	Не вполне удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание склада. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – ж/б панели, перегородки – шлакоблочные, кровля – металлическая, полы – бетонные, проемы-металлические ворота
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение,
Внутренняя отделка помещений объекта	Без отделки
Общее физическое состояние объекта	Не вполне удовлетворительное. Из-за длительного неиспользования территория заросла травой и кустами. Отсутствуют часть ворот.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	В здание организованы несколько входных групп по периметру здания
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 19. Описание нежилого здания котельной литер Г

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание котельной литер Г
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040514:154
Год постройки здания	Нет данных
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	104,8
Строительный объем, куб. м.	524
Площадь застройки, кв.м.	116,6
Презентабельность здания (внешний вид)	Не удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание котельной. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – металлическая, полы – бетонные, проемы-оконные ПВХ-профиль, дверные - деревянные
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Внутренняя отделка помещений объекта	Простая-штукатурка, побелка, окраска. Снаружи здание облицовано металлическим профилем
Общее физическое состояние объекта	Ветхое
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	Отдельный вход
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 20. Описание ж/д путей литер XI

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Сооружение-подъездной железнодорожный путь, литер XI
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76
Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:0014:8470/182:1001/XI
Год постройки	2002
Протяженность, м	1409,25
Площадь застройки, кв.м.	6764,4
Презентабельность	Ветхое
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Вистрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки ж/д пути не используются.
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой подъездной железнодорожный путь. Балласт-щебень, объем 352 куб.м. Шпалы деревянные-901 шт. Шпалы железобетонные-1176 шт. Эпюра шпал 1 840. Рельсы Р-50-протяженность 537,0 м. Рельсы Р-65-протяженность 625,5 м.
Общее физическое состояние объекта	Ветхое. Путь полностью зарос травой и кустарниками, балласт засыпан землей, деревянные шпалы сгнили и разрушились, рельсы по всей поверхности покрыты ржавчиной, местами погнуты.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Таблица № 21. Описание нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание трансформаторной подстанции литер ТП
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Кадастровый (или условный) номер	26:24:040602:0014:8470/182:1001/ТП
Год постройки здания	Нет данных
Площадь оцениваемого здания, кв.м.	67,3
Строительный объем, куб. м.	202
Площадь застройки, кв.м.	70
Презентабельность здания (внешний вид)	Не удовлетворительное
Этажность	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник, местоположение, ИНН, ОГРН	ООО «Висстрой» ОГРН 1102649000574, дата гос. регистрации 16.04.2010г. ИНН 2630044667 Место нахождения: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 00-00-4001/5302/2017-4735 от 31.05.2017г.
Остаточная балансовая, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование	На дату оценки здание не используется
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание котельной. Фундамент – ж/б блоки, перекрытия – ж/б плиты, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, кровля – рулонная, полы – бетонные, проемы дверные - металлические
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Внутренняя отделка помещений объекта	Простая-штукатурка, побелка, окраска.
Общее физическое состояние объекта	Ветхое.
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Подъезд к зданию через центральный въезд на территорию комплекса
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка
Благоустройство территории	Территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	Отдельный вход
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Ипотека, арест

Фото объектов оценки, полученные в ходе осмотра представлены в Приложении №1.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, физические свойства, износ и устаревания

Таблица №22. Физический износ нежилого здания котельной литер Е1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей,
3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний
4.	Крыша	Металлический профнастил	Коррозия и деформация листов, отслоение от обрешетки
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты рассохлись, перекошились, отсутствие остекления

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен, частичное отсутствие приборов
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Оборудование требует значительного ремонта

Таблица № 23. Физический износ нежилого здания гаражей литер 31

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, расшатаны в углах, часть приборов повреждена
	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии
9	Прочее	Ямы	Удовлетворительное состояние

Таблица № 24. Физический износ нежилого здания склада литер 32

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины
6.	-дверные	Деревянные	Дверные полотна разошлись, перекосы
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 25. Физический износ нежилого здания склада литер Я1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины
6.	-дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разошлись, местами отсутствие остекления
7.	Отделка	Без отделки	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины

Таблица № 26. Физический износ нежилого здания торгового центра литер М

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные, плиточные линолеум	Незначительные повреждения в ходовых местах
6.	-дверные оконные	ПВХ-профиль	В удовлетворительном состоянии
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Состояние удовлетворительное, незначительные дефекты
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное

Таблица № 27. Физический износ нежилого здания магазина с платформой литер 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные, плиточные линолеум	Незначительные повреждения в ходовых местах
6.	-дверные оконные	ПВХ-профиль	В удовлетворительном состоянии
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Состояние удовлетворительное, незначительные дефекты
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное

Таблица № 28. Физический износ нежилого здания склада литер Ч

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах
6.	-дверные	Металлические ворота Подъемные ворота	В удовлетворительном состоянии
7.	Отделка	В административной части простая отделка – побелка, покраска	В удовлетворительном состоянии
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии,
9	Прочее	Отмостка	Удовлетворительное состояние

Таблица № 29. Физический износ нежилого здания склада литер Э, Э1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины
6.	-дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разошлись, местами отсутствие остекления
7.	Отделка	Без отделки	-

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины

Таблица № 30. Физический износ нежилого здания склада литер Д

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах
6.	-дверные	Металлические ворота	В удовлетворительном состоянии
		Подъемные ворота	
7.	Отделка	Без отделки	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии,
9	Прочее	Отмостка	Удовлетворительное состояние

Таблица № 31. Физический износ нежилого административного здания литер А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	плиточные линолеум	повреждения в ходовых местах, мелкие сколы и трещины
6.	-дверные оконные	ПВХ-профиль, деревянные	В удовлетворительном состоянии
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Частичные загрязнения окрасочного слоя, мелкие повреждения обоев
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное

Таблица № 32. Физический износ нежилого здания склада литер В

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ
2.	Стены, перегородки	ж/б панели	Выветривание швов, трещины в панелях
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины
6.	-дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разошлись, местами отсутствие остекления
7.	Отделка	Без отделки	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины

Таблица № 33. Физический износ нежилого здания котельной литер Г

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей
3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний
4.	Крыша	Металлический профнастил	Коррозия и деформация листов, отслоение от обрешетки
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, перекошились, отсутствие остекления
	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Оборудование требует значительного ремонта

Таблица № 34. Физический износ нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей
3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний
4.	Крыша	Рулонная	Массовое нарушение рулонного слоя, протечи
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

6.	дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Оборудование не рабочее, требует ремонта

Физический износ подъездного железнодорожного пути литер XI

Путь полностью зарос травой и кустарниками, балласт засыпан землей, деревянные шпалы сгнили и разрушились, рельсы по всей поверхности покрыты ржавчиной, местами погнуты.

Пути не пригодны к применению, физический износ составляет 90%.

8.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату осмотра объекты оценки не используются в течении двух лет.

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

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ эффективного использования объектов проводится для решения расчетных задач в методических подходах к оценке и выборе надлежащих методик.

Решение вопросов определения внешнего износа (для затратного подхода), корректировок (для сравнительного подхода) и проведения расчетов (для доходного подхода) связаны с проведением анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки могут применяться четыре основных критерия анализа:

Вариант наиболее эффективного использования является взаимодействием ряда факторов.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжением о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

Физическая осуществимость: рассмотрение физических реальных в данной местности способов использования;

Экономическая целесообразность, рыночный спрос: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта, насколько вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения;

Финансовая осуществимость: рассмотрение принципиальной возможности обеспечения финансирования проекта с привлечением заемного капитала;

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

9.1. Анализ наиболее эффективного использования участков.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

При анализе возможных вариантов использования земельного участка как условно свободного, следует отметить:

- участки расположены на первой линии застройки по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные ул. Островского, 74 и 76, где расположено множество коммерческих объектов как производственно — складского, так и административного и торгового назначения (оптово — розничные торговый складские производственные базы);
- участки огорожены, территория охраняется, видеонаблюдение;
- ближайшее окружение многофункциональная застройка, объекты коммерческого назначения, — транспортная доступность автомобильным транспортом оценивается как отличная, общественным транспортом оценивается как удовлетворительная, подъездные пути в хорошем состоянии, покрытие асфальтное, подъезд, остановка общественного транспорта находится примерно в 700 м от объекта оценки, —
- инвестиционная активность района направлена на строительство объектов многофункционального назначения;
- участки обеспечены инженерными коммуникациями,
- территория ближайшего окружения имеет высокую плотность застройки,

Круг предположений о возможной застройке земельного участка, как условно свободного, крайне узок в силу вышеперечисленных факторов.

Законодательная разрешенность: На дату оценки согласно утвержденному генеральному плану г. Минеральные Воды, категория земель — земли населенных пунктов, целевое назначение земельных участков — под производственной территорией. Земельные участки расположены в зоне города предназначенной для размещения объектов коммерческой застройки, зданий и сооружений, предназначенные для объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, что в принципе позволяет использовать земельные участки под нежилыми зданиями коммерческого назначения торгового и производственно — складского.

Физическая осуществимость: диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.). При реализации вариантов застройки, отличных от имеющегося, а также с учетом параметров зданий, составляющих ближайшее окружение, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Финансовая осуществимость: Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Экономическая целесообразность: При анализе экономической целесообразности определяется, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу участка, насколько вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения.

Следует учитывать потенциал местоположения земельного участка, которое является основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования.

Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, район расположения в наибольшей степени перспективен с точки зрения развития коммерческой зоны, предназначенной для застройки, как объектами коммерческого назначения. В данных зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурнобытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

вредные воздействия).

На основании вышеизложенного, а также назначения земельных участков, можно заключить, что экономически целесообразным на данной территории может быть строительство объектов коммерческого назначения — торгового и производственно — складского, что является наиболее финансово целесообразным.

Максимальная эффективность от использования земельных участков может быть достигнута, по мнению Оценщика, при использовании земельных участков под застройку объектов производственно — складского и торгового назначения, что соответствует их текущему использованию.

Таким образом, в дальнейших расчетах Оценщик исходил из предположения о наиболее эффективном варианте использования оцениваемых земельных участков, что соответствует их текущему применению.

9.2 Анализ участков с имеющейся застройкой

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. быть законодательно разрешенным;
2. быть физически осуществимым;
3. быть финансово целесообразным;
4. иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

Оцениваемые здания – многофункциональный комплекс, на территории которого размещены помещения следующего назначения: торговый центр и магазины, склады.

- 1) место расположения – зона торгово-складской (коммерческой) застройки, красная линия;
- 2) характер застройки окрестностей – объекты производственно-складского, торгового и административного назначения.
- 3) Подъездные пути – асфальтированная дорога;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Парковка – имеется;
- 6) Деловая активность – выше средней.
- 7) Транспортная доступность: хорошая, доступ возможен автомобильным и общественным транспортом.
- 8) Наличие отдельных входных групп во все функциональные части зданий;
- 9) Состояние внутренних помещений – современный ремонт класса «С».

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности нежилых зданий можно сделать вывод, что физически осуществимым использованием является использование оцениваемых помещений в качестве:

- Торговых и складских.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время все физически возможные варианты использования не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время все физически возможные варианты использования не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является использование их по разрешенному назначению: в качестве торговых и складских объектов.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной приватизации собственности и глубокого упадка экономики, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в рыночной экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, усиление налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить галопирующую инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать экономику и социальную сферу. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке и контроле со стороны государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения. Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появилось чувство стабильности и уверенности в будущем. Сложился стабильный спрос на все товары и услуги. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование, машины и транспорт. Повсеместно начали строиться многоэтажные и индивидуальные жилые здания, новые производства, крупные склады, торговые и офисные комплексы, новые объекты инженерной инфраструктуры и вспомогательные сооружения. Новое строительство потребовало новых территорий. В условиях реформы земельного законодательства сформировался и заработал земельный рынок, стали расширяться города и посёлки. В городах снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и региональных дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, обновилась техническая и материальная база подрядных организаций. Появились новые стандарты и нормативы строительства, перспективные строительные материалы и строительные технологии.

Таким образом, в период 2000 – 2014 гг. в стране наблюдался значительный экономический рост и на этой основе – бурное развитие рынка недвижимости. Существенную поддержку экономического роста в этот период оказали повышающиеся мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере. ВВП по ППС России в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парки и скверы, спортивные площадки, парковки). Появились современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде. Построены складские комплексы, учитывающие новые технологии хранения и логистики. Строятся производственные здания и комплексы, учитывающие современные технологии и параметры энергоэффективности.

В международных отношениях Россия глубоко интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей, мирового разделения труда и специализации. Наша страна, богатая энергетическими и сырьевыми ресурсами, экономически закономерно использует это в международной торговле, продавая нефть, газ, металл и другие сырьевые ресурсы, химическую продукцию, а также некоторые виды машин и оборудования, но закупая недостающую у нас высокотехнологичную продукцию: оборудование, транспортные средства, медикаменты, продукцию пищевой и лёгкой промышленности. Костяк

современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания общемировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют экономическим, политическим и, порой, военным давлением. Однако такое стремление к политической и экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся особая цивилизация с многовековой культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение в мировом сообществе. Чтобы оградить своё население от хаоса и военного разорения, чтобы защитить экономические интересы от жёсткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками, Россия вынуждена укреплять свою армию и развивать оборонную промышленность. США, Великобритания, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство, используемые для получения экономического преимущества и выгоды. Захватываются территории и ресурсы, ставятся удобные президенты, подкупаются правительства. Военное могущество является важнейшей основой экономического развития и процветания страны.

Это подтверждается всеми происходящими событиями геополитического характера:

- Свержение Западом, возглавляемым США, правительств, неудобных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции: в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте. Организация госпереворота в Украине и попытка свержения законного правительства в Сирии. Это привело в движение массы беженцев и мигрантов из Африки, Ближнего Востока, Украины;
- Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов в ближайшем окружении России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток) заставило руководство нашей страны пересмотреть своё отношение к заверениям западных лидеров относительно равноправия и взаимной выгоды в международных отношениях;
- Противодействие со стороны Запада экономическому развитию России: запрет компаниям иметь и развивать экономические отношения с Россией (санкции) дополняется созданием препятствий строительству новых газопроводов из России в Европу; кибератаками на государственные структуры, банковскую систему и частный бизнес России;
- Обрушение мировых цен на нефть и на другие сырьевые ресурсы, начавшееся с середины 2014 года, значительно сократило доходы российского бюджета, а санкции, введенные прошлой администрацией США, запретили западным компаниям работать с Россией. Это заставило Россию искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран: Китай, Индия, Иран, Япония, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие, а также восстанавливать и углублять отношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. В конце 2016 года при активном участии и посредничестве России страны ОПЕК приняли решение о регулировании и ограничении добычи нефти. Намечающаяся консолидация крупнейших нефтедобывающих стран позволит в дальнейшем сбалансировать финансовое и технологическое давление Запада. На таком фоне нефтяной рынок стабилизировался, а уже к началу 2017 года цена на нефть повысилась с 51,54 до 56,79 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Дальнейшее укрепление рынка положительно отразится на российском бюджете, на экономике в целом и, соответственно, на российском рынке недвижимости.
- Российская военная помощь Сирии, как своему давнему политическому партнеру, против разрастающегося экстремизма и хаоса, созданного политикой Запада в Африке и на Ближнем Востоке, и подавление его основных сил позволяют России не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в своём ближайшем приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газоносном регионе мира. Это защищает наши законные интересы в развитии равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;
- В условиях нарастающей конкуренции и сокращающихся сырьевых ресурсов происходят важнейшие политические события, которые ведут к кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению абсолютного доминирования Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других развивающихся стран:

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

- ! Заявления и первые шаги президента США Д. Трампа, свидетельствующие о смягчении конфронтационного курса по отношению к России;
- ! Разобщение национальных элит основных стран Запада (США, Франции, Италии, Германии, Великобритании) по вопросу массовой миграции из исламских стран, по вопросу санкций в отношении России, по вопросу участия в политических и военных блоках, обнаруживают серьезные внутренние проблемы западного мира. Избрание новых лидеров в Болгарии и Молдове, рост влияния оппозиционных партий Франции, Италии, Германии свидетельствуют о желании предпринимателей и населения восстановить отношения с Россией. «Евромайдан» и политика Запада, направленные на ослабление России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, резкому снижению доходов, к маргинализации и фашизации украинского общества. Последние обстрелы жилых кварталов Донецка и пригородов со стороны ВСУ Украины чреваты резким обострением и разрастанием гражданской войны;
- ! Заключён ряд соглашений между Россией и Японией в части: развития железнодорожного транзита по территории России до Европы, разведки и добычи углеводородов, строительства газохимического комплекса, открытия на Дальнем Востоке ряда высокотехнологичных производств (медицинского оборудования, фармпродукции, ветрогенераторов, других), развития кредитования и внедрения современных технологий в сельскохозяйственном секторе, взаимодействия по вопросам развития малого и среднего бизнеса. Договорились об упрощении визового режима;
- ! В Астане, при ключевом участии России, между воюющими в Сирии сторонами достигнуто соглашение о необходимости мирного урегулирования конфликта и будущего политического устройства этой важной ближневосточной страны;
- ! 19.01.2017 года в рамках проекта «Новый шелковый путь» из Китая в Лондон прибыл первый товарный эшелон. Время в пути - 18 дней. Маршрут 12 тыс. км. пролег через Казахстан, Россию, Белоруссию, Польшу, Германию, Бельгию и Францию. По сравнению с морским транспортом этот железнодорожный маршрут оказался в пять раз дешевле, а срок поставки сократился на 30 дней. Это важнейшее событие будет способствовать развитию на территории России железнодорожной инфраструктуры и транзитных связей Запада и Востока;
- ! Высокими темпами ведется строительство газопровода в Китай с транзитом в другие страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Ратифицировано соглашение о строительстве нового газопровода «Турецкий поток», который позволит России на взаимовыгодных условиях поставлять газ в Турцию и юг Западной Европы.

Таким образом, России удаётся защищать свои интересы, укреплять свое влияние в мире и интенсивно развивать международные отношения, направленные на развитие собственной экономики. Вместе с тем, в самих США и европейских странах на фоне ресурсной ограниченности, на фоне санкций и контрсанкций с одной стороны нарастают дестабилизирующие тенденции и внутривнутриполитические противоречия, с другой - улучшается отношение населения и предпринимательских кругов этих стран к России. Развивающиеся страны уже не идут безоговорочно в русле американской политики давления, как прежде, а стремятся к прямым двухсторонним отношениям, в том числе, с Россией. Несмотря на нарастающие проблемы в вопросах перспективы международных расчетов, реформирования ФРС, Евросоюза и НАТО, рост влияния и положительный тренд взаимовыгодного международного сотрудничества России с другими странами, позволяет прогнозировать дальнейшее укрепление государства и рост бюджета, доходов бизнеса и населения, развитие внутренних и внешних инвестиций.

Основные экономические показатели России

ВВП за 2016 г., по первой оценке Росстата, составил в текущих ценах 85 880,6 млрд. рублей, показывая положительный тренд. Индекс физического объёма ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности (в постоянных ценах, в % к предыдущему году):

	Структура, %	2016 г.	Справочно 2015 г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	100	99,8	97,2
в том числе:			
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйств	4,4	103,5	103,0

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

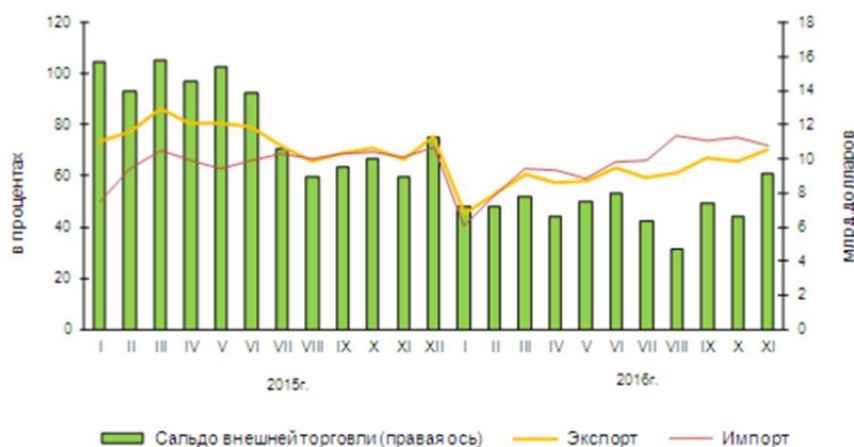
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

рыболовство, рыбоводство	0,3	97,9	100,8
добыча полезных ископаемых	9,6	100,2	100,4
обрабатывающие производства	13,7	101,4	95,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,9	102,4	98,8
строительство	5,2	95,7	95,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	15,8	96,4	91,9
гостиницы и рестораны	0,9	96,5	95,5
транспорт и связь	7,6	100,4	99,1
финансовая деятельность	4,9	102,3	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	17,3	100,9	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	8,2	100,0	103,0
образование	2,6	100,1	100,2
здравоохранение и предоставление социальных услуг	4,2	98,0	100,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2,4	100,6	101,0

Внешнеторговый оборот после существенного снижения в 2015 году с начала 2016 года также демонстрирует положительную динамику, прибавляя от месяца к месяцу не только экспорт газа и металла, но и машин и оборудования, химической продукции и удобрений, продовольствия и злаков. В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот составил 422,8 млрд. долл. США (86,6% к январю - ноябрю 2015 г.), в том числе, экспорт – 250,7 млрд. долл. (80,2%), импорт – 172,1 млрд. долларов (98,1%) с положительным сальдо торгового баланса 78,6 млрд. долл.

Динамика экспорта и импорта Российской Федерации
в % к декабрю 2014г.



Финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в январе-ноябре 2016г. в действующих ценах составил +10 023,8 млрд. руб. (+16,8 % к соотв. периоду 2015 г.). 37,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 282,9 млрд. руб. и 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1 259,1 млрд. руб.

Строительство.

Объем СМР в январе-ноябре 2016г. составил 5 294,1 млрд. рублей (95,7% к 2015г.).

В 2016 году введено в эксплуатацию 1156,5 тыс. квартир общей площадью 79,8 млн. кв. м., что составило 93,5 % к соответствующему периоду предыдущего года (в 2015 году было введено 85,3 млн. кв. м. жилья, 101,4 % к 2014 году). Введено 245,1 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 31,6 млн. кв. м. (89,8% к 2015 г.). Доля индивидуального в общей площади введенного жилья по России составила 39,6%.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных в январе-сентябре 2016г., в сельской местности составила 38 991 руб./кв. м., в городской местности – 40 741 руб./кв. м.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

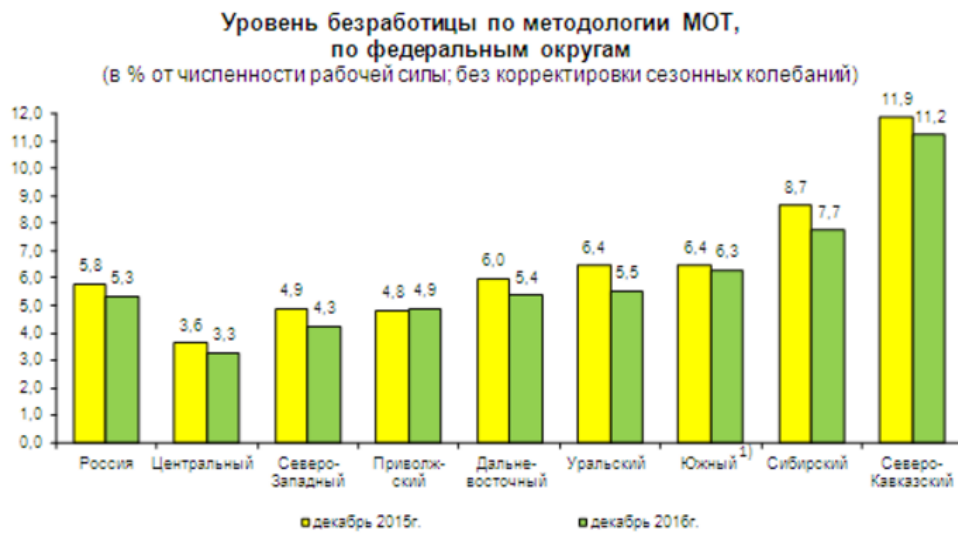
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Реальные денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в ноябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 5,6%, в январе-ноябре 2016г. - на 5,8%.

При том, что **денежные накопления населения** по состоянию на 01.12.2016 года возросли до 26 093,3 млрд. руб. по сравнению с 20 886,0 млрд. руб. на 01.01.2015 года (+24,9%) без учёта вкладов на валютных счетах и денежной наличности в иностранной валюте у населения.

Численность безработных в декабре 2016г. сократилась до 5,3% по сравнению с 5,8 % в декабре 2015 г.



Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2016г. составили 9116,19 млрд. рублей (97,72 % от того же периода 2015 года, для сравнения - в январе-сентябре 2015г. - 90,43 % к аналогичному периоду 2014 года).

Инфляция за период январь 2016 г. – январь 2017 г. составила 5%.

Ключевая ставка с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.12.2016 года составил 27 526 090 млн.руб. (+3,4% к 01.12.2015 г.).

Золотовалютные резервы государства по состоянию на 27.01.2017г. составили 392,5 млрд. долл. США.

Выводы и прогнозы

Улучшение геополитической конъюнктуры и положительный тренд основных экономических показателей, наблюдаемый с начала 2016 года, указывают на то, что в 2017 году ВВП возрастет от 1,5 до 2,0%, а в 2020 году достигнет 5% годового роста. Инфляция стабилизирована до уровня, позволяющего снизить и ключевую ставку, что повысит кредитную активность банков, стимулирует предпринимательство и спрос населения. Это повлечёт инвестиционную активность. В России есть для этого все ключевые ресурсы: земля, развитая энергетика, своё сырьё, недорогая рабочая сила. Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохраняют свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости их добычи рынок нефти и газа и газ будет расти даже при развитии новых источников энергии. Востребованность энергоносителей и сырья сохранится даже с учетом цикличности развития мировой экономики (и политики), благодаря чему Россия имеет высокую инвестиционную привлекательность и перспективу.

Учитывая низкую «базу», большие перспективы в ближайшие несколько лет имеют: производство энергетического оборудования и другие энергоёмкие производства, станкостроение, транспортное машиностроение, авиастроение, автомобилестроение, производство строительных машин и оборудования, оборудования химического производства, сельскохозяйственное машиностроение. Под это будут строиться новые энергоэффективные производственные комплексы, логистическая сеть, инженерно-транспортная инфраструктура. Значительное развитие получают городская инфраструктура и жилищно-коммунальная сфера.

Важной основой стабилизации и структурной диверсификации экономики являются государственные целевые программы и проекты, которые поддерживают экономику, разгоняют

спрос на рынках и инвестиционные процессы. Роль государства усилится и в части повышения ответственности, и в части налогового стимулирования, и в части повышения финансовой, производственной и технологической дисциплины.

10.2. Сегментация рынка коммерческой недвижимости Ставропольского края

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок, соответственно, здесь наблюдается меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость. К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисы, гостиницы, магазины и торговые комплексы.

Основными сегментами рынка коммерческой недвижимости, сложившимися к настоящему времени, являются следующие:

- торговый
- офисный;
- складской;
- производственный;
- автосервис и паркинг;
- спортивно – развлекательный.

Основные факторы внешнего воздействия на рынок недвижимости:

- социальный,
- технологический,
- экономический факторы.

Социальный фактор. В настоящее время глубокие социально-экономические трансформации происходят во всем мире, и Россия не является исключением. Современная экономика России переживает в настоящее время период, который сопровождается нарастанием негативных тенденций в социальной сфере: ухудшением условий жизни населения, возрастанием бедности, увеличением безработицы, резким усилением дифференциации доходов населения. Высокие социальные издержки приводят к нарастанию социальной напряженности в обществе, затрудняя выход страны из кризиса. Разработка действенной социальной политики, которая способствовала бы структурной перестройке экономики, стимулировала устойчивое экономическое развитие, является актуальной задачей для современной России.

Технологический фактор положительно характеризуется развитием строительных технологий. Правильная технология – залог качественной и долговечной архитектуры. Фирмы – производители и фирмы – дилеры строительных технологий для продвижения своих систем тесно сотрудничают с местными архитекторами.

Экономические факторы сейчас не способствуют дальнейшему развитию рынка.

Цены на коммерческие помещения (в пересчете за 1 м²) зависят в первую очередь от следующих основных факторов:

- назначения нежилого помещения;
- месторасположения;
- технического состояния;
- площади.

Кроме того, на стоимость нежилых помещений влияют и такие факторы, как: наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. Следует учесть, включен ли в стоимость аренды или цены продажи нежилого помещения налог на добавленную стоимость. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора (прямая аренда, субаренда, договор о совместной деятельности).

Рынок коммерческой недвижимости снова характеризуется нестабильностью во многих секторах рынка. Первыми начинают реагировать на любые внешнеэкономические факторы наиболее

ликвидные секторы рынка недвижимости– это рынок жилья и рынок объектов торгового и административного назначения.

10.3. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости региона Кавказских Минеральных Вод.

Рынок качественных торгово-офисных помещений региона Кавказских Минеральных Вод в начале 2017 г. охарактеризовался замедлением темпов развития в силу политических и экономических факторов. Тем не менее, наиболее значительное развитие происходит в торгово-офисной недвижимости.

Совокупный рынок торгово-офисной недвижимости региона Кавказских Минеральных Вод может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения торгово-офисной недвижимости представлена на диаграмме 1.

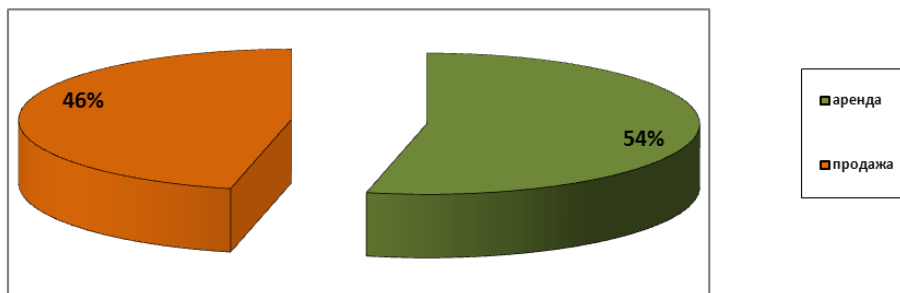


Диаграмма 1. Общая структура предложения

В ходе мониторинга рынка предложения по продаже торгово-офисной недвижимости были проанализированы предложения в крупных городах региона КМВ. По результатам мониторинга открытых источников информации, объем выставленных на продажу торгово-офисных площадей составил около 900 объявлений, что свидетельствует о продолжающемся снижении активности рынка с конца октября 2015 г. по настоящее время и заметно разнится количество предложений о продаже торговых и офисных помещений.

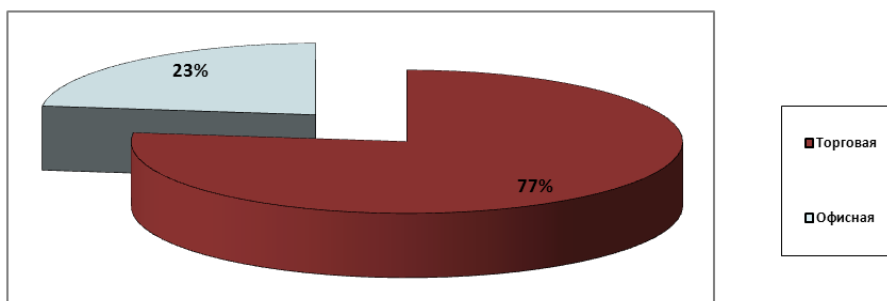


Диаграмма 2. Количество предложение к продаже торгово-офисных помещений в крупнейших городах Кавказских Минеральных Вод, в %.

Общая структура предложения торгово-офисной недвижимости, выставленных на продажу в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод представлена на диаграмме 3.

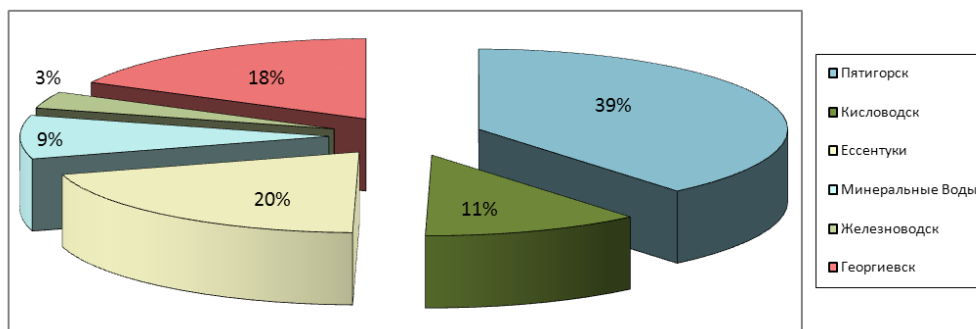


Диаграмма 3. Структура предложений продажи торгово-офисной недвижимости в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения торгово-офисной недвижимости на продажу, а именно 39% находится в Пятигорске, а наименьшим объемом представлен в Железноводске, 3%.

Существенная часть рынка недвижимости городов района КМВ представлена встроенно-пристроенными помещениями к существующим зданиям, а также торговыми площадями на первых этажах жилых домов. Мониторинг уровня вакантных площадей в давно существующих торговых центрах г. Пятигорска показал, что заполняемость таких центров близка к 100 %. Таким образом, можно сделать вывод о возникновении дефицитной ситуации, сложившейся на рынке торговой недвижимости города, представленной в торговых центрах.

Для рынка торговой недвижимости г. Пятигорска и г. Кисловодска характерно активное развитие, связанное с реализацией программы строительства гипермаркетов, крупных торгово-развлекательных центров, торговых центров и реконструкцией магазинов.

Рынок торгово-офисных помещений в г. Ессентуки в основном представлен помещениями на первых и цокольных этажах жилых домов и отдельно стоящими зданиями (преимущественно старой постройки). Офисные и крупные торговые объекты, по большей части, сконцентрированы в центральной части города. Общий объем выставленных на открытую продажу помещений торгово-офисного назначения оценивается оценщиками на уровне 5-10 тыс. кв.м.

Наиболее востребованными в сегменте уличного ритейла являются помещения от 50 кв. м на центральных улицах города и до 20 кв. на небольших улицах, примыкающих к центральным.

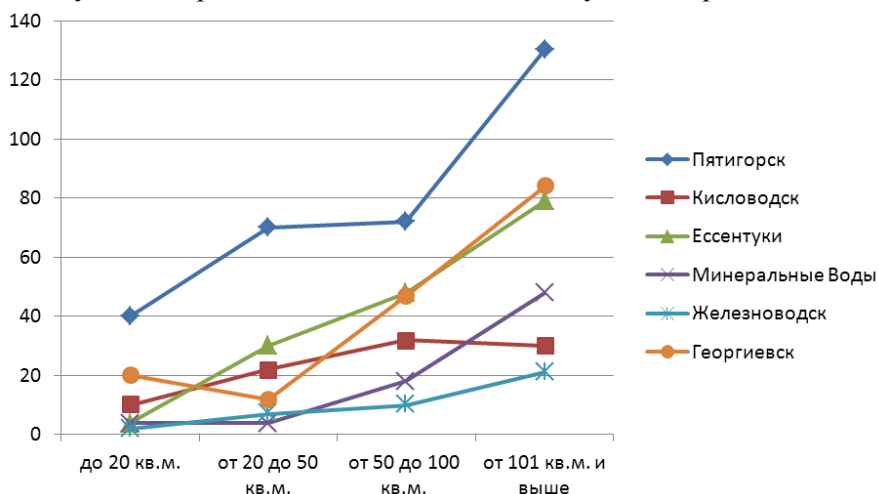


Диаграмма. 4. Распределение предлагаемых к продаже торгово-офисных помещений в городах региона по площадям.

Из диаграммы видно, что среди выборки большая часть предложений сконцентрирована в сегменте от 101 кв.м. и выше. Это объясняется тем, что в связи со строительством крупных торговых комплексов особенно востребованы помещения под крупные магазины нижних этажах, а более мелкие по площади объекты, площадью до 50 кв.м. чаще используются под небольшие магазины и офисы. Заметно выделяется динамика и количество предложений в г. Пятигорске.

Максимальная средняя цена предложений продажи торгово-офисной недвижимости на КМВ, в г. Пятигорске составила 51 000 руб./кв. м. Средняя цена предложений продажи 1 кв.м торгово-офисной недвижимости в регионе колебалась в пределах от 23 000 руб. до 100 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов. Наблюдая изменение стоимостей кв.м. можно сказать, что наблюдается стабильное постепенное снижение, о чем свидетельствует и ограниченное количество предложений на рынке недвижимости, т.к. многие собственники снимают с продажи объекты, поскольку это крайне не выгодно в сложившийся период времени.

Диапазоны цен за один квадратный метр общей площади торгово-офисного помещения в октябре 2015 г. от 11 940 до 150 000 руб./кв.м., а в настоящее время от 5 000 до 126 200 руб./кв.м. Цена предложения зависит от расположения объекта. Так, цена предложения к продаже торгово-офисных помещений находящихся в центре города и рядом с курортным парком значительно превышает цену предложения на аналогичные помещения коммерческого назначения, расположенные в других частях города.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Город	Средняя цена, руб./кв.м	Диапазон цен, руб./кв.м.
Пятигорск	51 000	15 700 – 126 200
Кисловодск	51 500	20 000 – 120 000
Ессентуки	45 600	15 800– 82 900
Минеральные Воды	43 100	5 000 – 116 000
Железноводск	41 300	17 500 – 110 600
Георгиевск	27 000	5 600 - 53 200

Аренда и арендные ставки

В ходе мониторинга рынка предложения по аренде торгово-офисной недвижимости было проанализировано свыше 500 предложений. По результатам мониторинга открытых источников информации, объем выставленных на продажу площадей оценивается нами на уровне 35-55 тыс. кв.м., из количества предложений о сдаче в аренду торгово-офисных помещений и площадей сдаваемых объектов.

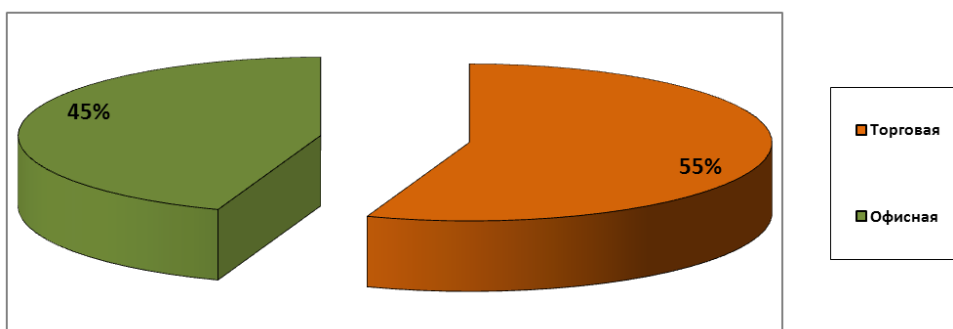


Диаграмма 5. Количество предложений к аренде торгово-офисных помещений в крупнейших городах Кавказских Минеральных Вод, в %.

Общая структура предложения торгово-офисной недвижимости, выставленных предложений о сдаче в аренду в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод представлена на диаграмме 6.

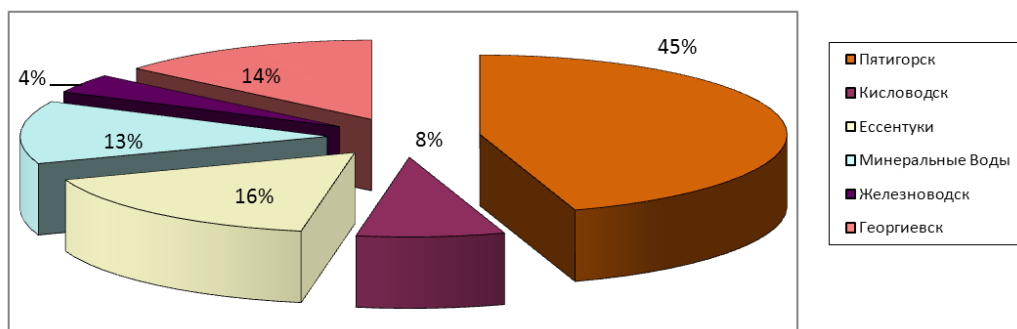


Диаграмма 6. Структура предложений аренды торгово-офисной недвижимости в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод

Так же, как и в случае с продажей торгово-офисной недвижимости, наибольшее количество предложений представлено в г. Пятигорске (45 % от общего числа), наименьшее количество предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в г. Железноводске – 4%.

Что касается уровня деловой активности, то рынок офисных помещений очень чувствителен к изменениям внешнеэкономических факторов, что обусловило изменение конъюнктуры рынка, наметившееся еще в 2013 г. и получившее свое развитие в 2014 г., в сторону превышения объема предложения над спросом, побудило ряд игроков дожидаться дальнейшего более существенного снижения ставок аренды, что мы и можем наблюдать в данный момент неплатежеспособность арендаторов приводит к освобождению арендных площадей, что влечет за собой перенасыщенность невостребованного рынка.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

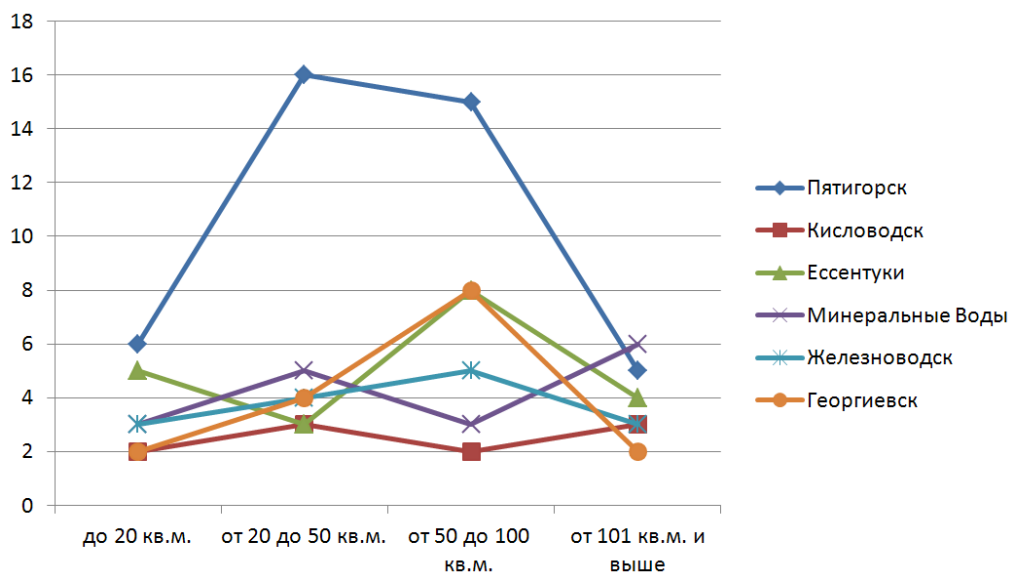
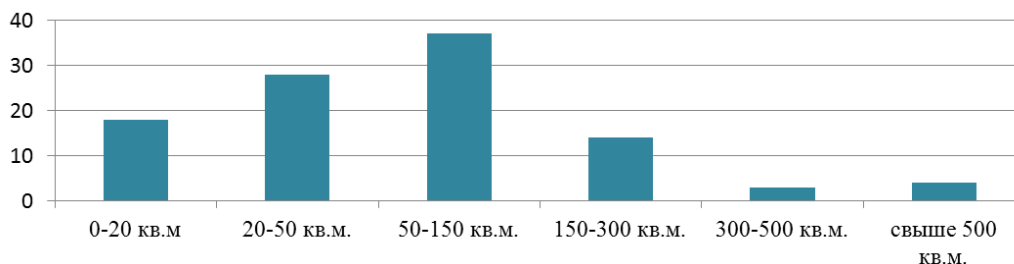


Диаграмма. 7. Распределение предлагаемых к аренде торговых-офисных помещений по площадям.

Приведенная диаграмма отражает наибольшее количество предложений к аренде торговых-офисных помещений площадью в диапазоне 20-50 кв.м., что объясняется повышенным спросом небольших помещений под магазины, офисы и т.п. на нижних этажах, а так же объектов средней величины.

Наиболее развитым и востребованным оказался рынок недвижимости в г. Пятигорске, где прослеживается идентичная картина с предложениями сдаваемых площадей в аренду.

Диапазоны арендных ставок за один квадратный метр общей площади торгового-офисного помещения колеблется от 160 до 1 500 руб./кв.м. Цена предложения зависит от расположения объекта. Так, цена предложения аренды торговых-офисных помещений находящихся в центре города и рядом с курортным парком значительно превышает цену предложения на аналогичные помещения коммерческого назначения, расположенные в других частях города.

Город	Средняя цена, руб./кв.м	Диапазон цен, руб./кв.м.
Пятигорск	580	180 – 1 300
Кисловодск	520	176 – 1 100
Ессентуки	405	186 – 950
Минеральные Воды	500	210 – 1 600
Железноводск	434	250 - 600
Георгиевск	340	150 - 850

Средняя ставка аренды в г. Пятигорске для торговых-офисных площадей, сдаваемых в аренду в центре города, колеблется в интервале 550 - 1300 руб./кв.м. в месяц. Средняя ставка аренды в г. Кисловодске для торговых-офисных площадей, сдаваемых в аренду в центре города, колеблется в интервале 400 - 1100 руб./кв.м. в месяц. Диапазон арендных ставок в г. Ессентуки на торговые-офисные помещения – от 300 до 950 рублей за 1 кв.м в месяц без учета коммунальных расходов и НДС. Ценообразование арендных ставок менее эластично, по сравнению с ценами предложений, но, в целом, определяется теми же факторами, что и стоимость объекта.

Арендные ставки на офисные помещения бизнес-класса, в зданиях современной постройки, расположенных в центре города Пятигорска, достигают 1300 руб./кв. в месяц. В то время как в арендные ставки на торговые и офисные помещения в реконструированных зданиях старой постройки, расположенных на окраинах города составляют 340-500 руб./кв.м. в месяц. Но, как и отмечено ранее, многие площади освобождаются, и собственники готовы торговаться, иногда вплоть до 25% скидки.

Арендные ставки на торговые и офисные помещения в крупных торговых и бизнес центрах, в зданиях современной постройки, расположенных в центре города Кисловодска, достигают 1100 руб./кв. в месяц. В то время как в арендные ставки на торговые и офисные помещения в реконструированных зданиях старой постройки, расположенных на окраинах города составляют 250-600 руб./кв.м. в месяц.

Цена предложения и ставка арендной платы в основном зависят от привлекательности района, локальных особенностей расположения, уровня отделки и расположения на этаже. Ставки аренды и цены предложений для торгово-офисных помещений различаются достаточно сильно. При этом следует отметить, что величина арендной ставки зависит от того, включены или не включены туда коммунальные платежи. В большинстве случаев, арендодатели предлагают помещения по ставке арендной платы, которая не включает в себя коммунальные платежи.

10.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости региона Кавказские Минеральные Воды

Ситуация на рынке складской недвижимости Предгорного и Минераловодского районов Ставропольского края складывается следующим образом: преобладающую долю предложения занимают складские помещения класса С и D советской и постсоветской постройки, качественных помещений класса А и В очень мало. В основном большая часть, предлагаемых к продаже складских и производственных помещений сосредоточены в наиболее значимых производственных городах Кавказских Минеральных Вод – Пятигорске, Ессентуках, Минеральных Водах.

Совокупный рынок производственно-складской недвижимости региона Кавказских Минеральных Вод может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения производственно-складской недвижимости представлена на диаграмме 1.

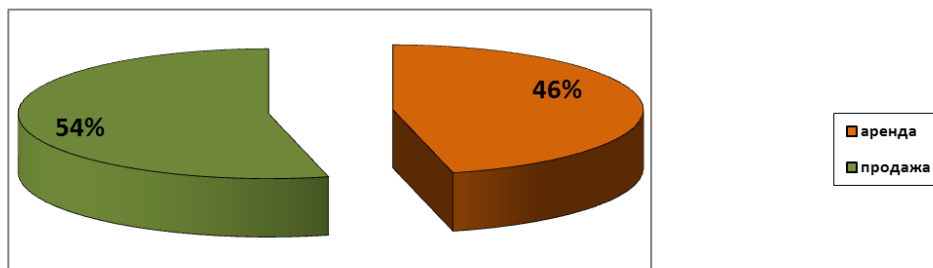


Диаграмма 1. Общая структура предложения

В ходе мониторинга рынка предложения по производственным базам было проанализировано свыше 400 предложений. По результатам мониторинга открытых источников информации, на дату проведения анализа, объем выставленных на продажу площадей производственных баз оценивается нами на уровне 100-120 тыс.кв.м.

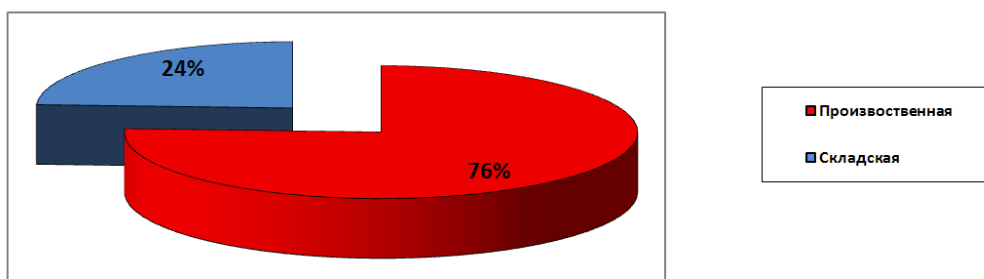


Диаграмма 2. Количество предложение к продаже производственно-складских помещений в крупнейших городах Кавказских Минеральных Вод, в %.

В ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости выявлена структура объема предложений к продаже производственно-складских помещений по городам Кавказских Минеральных Вод, что отражено на ниже приведенной диаграмме.

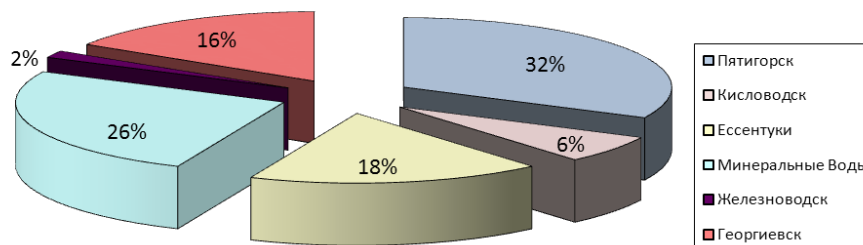


Диаграмма 3. Структура предложений продажи производственно-складской недвижимости в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод

Наибольшее количество предложений о продаже производственно-складской недвижимости в городах Пятигорск, Ессентуки и Минеральные Воды (32%, 18% и 26% соответственно). На Диаграмме 4 демонстративно представлено распределение предложений по городам региона производственных помещений и помещений складского типа.

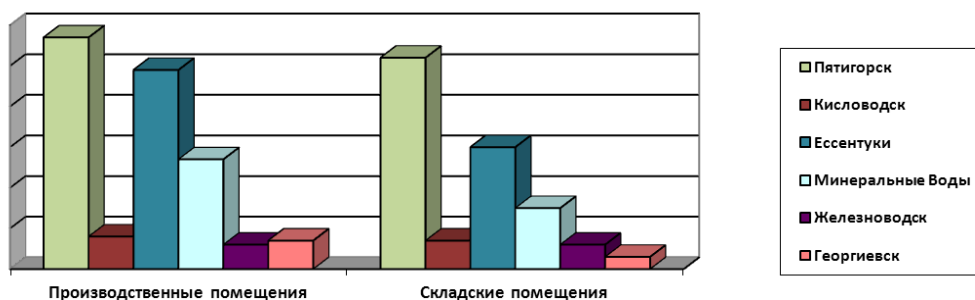


Диаграмма 4. Распределение предложений к продаже производственно-складских помещений по городам региона Кавказских Минеральных Вод.

Количество предложений к продаже производственно-складских помещений в крупнейших городах Кавказских Минеральных Вод, по площади:

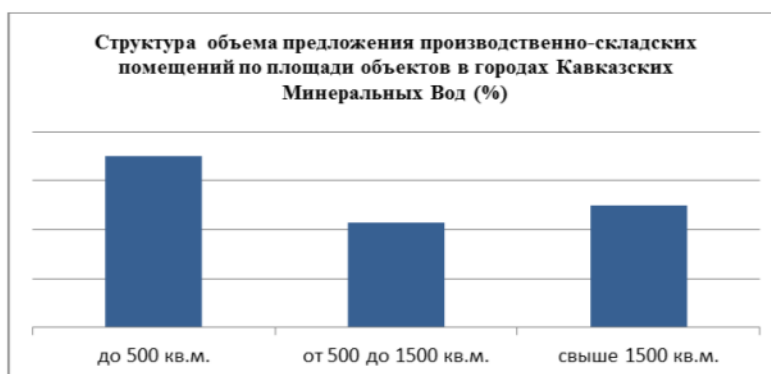


Диаграмма 5. Распределение предлагаемых к продаже производственно-складских помещений по площадям.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Как видно из приведенных диаграмм, в регионе Кавказских Минеральных Вод предложение в основном формируют объекты небольшой величины. Значительная часть объектов выставленных на продажу имеют площадь в диапазоне до 500 кв.м.

Диапазоны цен за один квадратный метр общей площади производственно-складского помещения колеблется от 1,5 до 79 тыс. руб./кв.м. Цена предложения зависит от расположения объекта. Так, цена предложения к продаже производственно-складских помещений находящихся в центральной части города, имеющих удобную зону подъезда, значительно превышает цену предложения на аналогичные помещения коммерческого назначения, расположенные в труднодоступных частях города.

Город	Средняя цена, руб./кв.м	Диапазон цен, руб./кв.м.
Пятигорск	26 980	2 800 – 69 000
Кисловодск	35 446	6 000 – 79 000
Ессентуки	24 888	2 650 – 40 500
Минеральные Воды	22 980	1 500 – 52 000
Железноводск	32 811	3 000 – 53 000
Георгиевск	20 288	2 900 – 25 000

В регионе Кавказских Минеральных Вод сконцентрирован достаточно большой объем свободных площадей производственно-складского назначения, построенных до 1991 года. Большая часть подобных объектов была не востребована рынком по причине их несоответствия современным требованиям к функциональности производственно-складской недвижимости. Однако, инвестиции в строительство новых объектов до экономического кризиса были оправданы только в сегменте качественной складской недвижимости, где наблюдался существенный дефицит площадей, вызванный значительным ростом розничной торговли в период с 2006 по 2008 гг. На данный момент девелопмент новых объектов во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости утратил свою привлекательность.

В числе основных ценообразующих факторов можно выделить – расположение объекта, его транспортную доступность, площадь (эффект масштаба), площадь земельного участка в составе объекта, техническое состояние и качество строительства, доступные инженерные коммуникации, а также специализация объекта.

Аренда и арендные ставки

В ходе мониторинга рынка предложения по сдаче в аренду производственных баз было проанализировано свыше 250 предложений. По результатам мониторинга открытых источников информации, на дату проведения анализа, объем выставленных на продажу площадей производственных баз оценивается нами на уровне 100 тыс.кв.м.

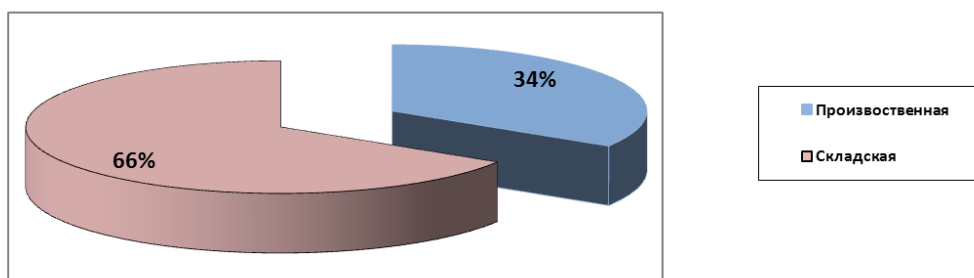


Диаграмма 6. Количество предложений аренды производственно-складских помещений в крупнейших городах Кавказских Минеральных Вод, в %.

Общая структура предложения производственно-складской недвижимости, выставленных под сдачу в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод представлена на диаграмме 7.

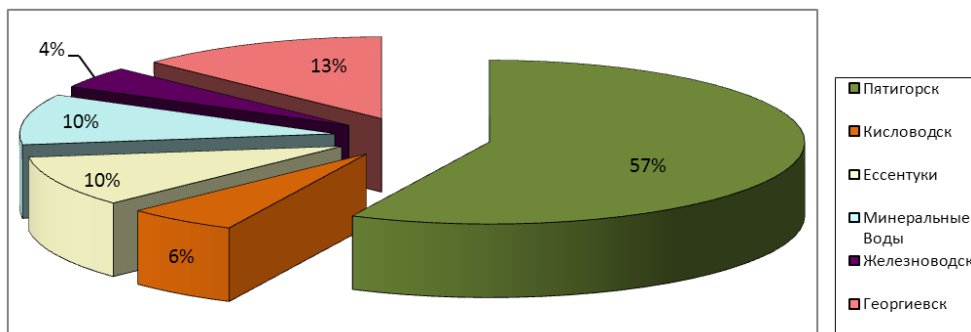


Диаграмма 7. Структура предложений аренды производственно-складской недвижимости в наиболее крупных городах региона Кавказских Минеральных Вод

Диапазоны арендных ставок за один квадратный метр общей площади производственно-складского помещения колеблется от 44 до 950 руб./кв.м.

Благодаря развитому рынку недвижимости в г. Пятигорске, удалось рассмотреть и анализировать более широкий диапазон цен на производственно-складскую недвижимость, за счет чего выявить и определить условия и факторы изменения арендной ставки.

Город	Средняя цена, руб./кв.м	Диапазон цен, руб./кв.м.
Пятигорск	250	44 – 950
Кисловодск	240	115 – 800
Ессентуки	235	125 – 690
Минеральные Воды	180	50 - 620
Железноводск	155	60 – 360
Георгиевск	170	70 - 570

Арендные ставки больше зависят от транспортной доступности объектов, их технического состояния и функциональных особенностей (наличие отопления, оборудованных пандусов для разгрузки, охраны и т.д.). Диапазон арендных ставок для качественных складских помещений и пищевого производства – от 300 до 620 рублей за 1 кв.м, для прочих производственно-складских помещений – от 44 до 350 рублей за 1 кв.м. Помещения низкого качества, в плохом техническом состоянии, навесы, открытые площадки для хранения сдаются до 150 рублей за 1 кв.м. В сложившейся ситуации на рынке арендные ставки не стабильны, при заключении сделок арендодатели готовы идти на уступки. Исходя из этого сложно определить более точные диапазоны.

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

Сделки купли-продажи осуществляются, как правило, при уступке от первоначальной стоимости. Покупатели больших площадей стремятся приобрести не встроенное помещение, а отдельно стоящее здание, несмотря на то, что затраты на его содержание будут намного выше: охрана, аренда земельного участка, обустройство парковки, работы по ремонту фасада – все это ложится на собственника. Основными покупателями объектов являются крупные компании, более склонные к приобретению собственных зданий. А таких объектов выставляется на рынок немного.

Продажа крупных коммерческих объектов осуществляется достаточно редко.

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

- Месторасположение объекта. Район, инфраструктура района: отдаленность от транспортных артерий, массовых скоплений торговых и административных центров. Если рассматривать внутрирайонное расположение, то более высокие цены имеют объекты, расположенные вдоль «красных линий», имеющие хорошие подъездные пути и транспортную доступность;
- Площадь объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем ниже его стоимость за удельный показатель стоимости (1 кв.м.);
- Наличие дополнительных коммуникаций: автономное отопление, система кондиционирования, сигнализации, наличие интернета;
- Материал конструктивных элементов, группа капитальности здания. Наиболее ценными являются здания 1 группы капитальности (бетонный фундамент, кирпичные, панельные стены, ж/б перекрытия);

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

- Планировка здания;
- Внутренняя отделка помещений стандартного типа всегда положительно сказывается на стоимости объекта, но наличие дорогого (стилизованного) ремонта, по аналитическим данным не всегда оправдывает вложения, и не значительно сказывается на цене объекта;
- Наличие парковки.

10.6. Диапазоны корректирующих коэффициентов.

Корректировка на торг

Величина скидки на торг взята из исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что доверительный интервал скидки на торг при продаже объектов производственно-складской недвижимости составляет 11-13% в зависимости от ликвидности объекта. Уровень торга при аренде производственно-складской недвижимости составляет 9-11% от первоначально заявленной цены. («Справочник оценщика недвижимости-2016», том 1. Нижний Новгород. 2016г., Авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., табл. 27, стр. 158). Доверительный интервал скидки на торг при продаже объектов торгово-офисной недвижимости составляет 9,8-10,7% в зависимости от ликвидности объекта. Уровень торга при аренде торгово-офисной недвижимости составляет 7,9-8,9% от первоначально заявленной цены. («Справочник оценщика недвижимости-2016», том 2. Нижний Новгород. 2016г., Авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., табл.90, стр. 299). Уровень торга при продаже земельных участков под индустриальную застройку составляет 9,8-10,7% от первоначально заявленной цены. («Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3. Нижний Новгород. 2016г., Авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., табл.77, стр. 279).

Корректировка на общую площадь

Фактор масштаба является основным ценообразующим фактором. Корректировка на фактор масштаба применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Том 2. Том 3. Нижний Новгород 2016, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Для производственно-складской недвижимости

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Для торгово-офисной недвижимости



Матрица коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Для земельных участков

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице.

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Корректировка применялась по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a), \text{ где } I_{об} - \text{износ объекта оценки, \%}; I_a - \text{износ аналога, \%}.$$

Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том. 1. Том 2. Том 3. Нижний Новгород 2016, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Для торгово-офисной недвижимости

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости

Таблица 16

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости

Таблица 17

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48	0,46
25-40	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48
40-60	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51
60-90	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53
90-135	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56
135-200	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59
200-280	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61
280-420	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65
420-630	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68
630-950	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71
950-1400	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75
1400-2100	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
2100-3200	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82
3200-4800	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86
4800-7200	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91
7200-10800	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,18	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

для производственно-складской недвижимости.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения
объекта оценки и объекта аналога. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 21

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,38	0,36	0,33
25-40	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,38	0,36
40-60	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,38
60-90	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41
90-135	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44
135-200	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47
200-280	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
280-420	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54
420-630	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58
630-950	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62
950-1400	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66
1400-2100	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
2100-3200	2,29	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76
3200-4800	2,45	2,29	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81
4800-7200	2,62	2,45	2,29	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87
7200-10800	2,81	2,62	2,45	2,29	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,83
10800-16200	3,01	2,81	2,62	2,45	2,29	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00

94

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах
расположения объекта оценки и объекта аналога. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 22

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58	0,56
25-40	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62	0,60
60-90	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,62
90-135	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65
135-200	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69	0,67
200-280	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,69
280-420	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72
420-630	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75
630-950	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77
950-1400	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83	0,80
1400-2100	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,83
2100-3200	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86
3200-4800	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
4800-7200	1,67	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
7200-10800	1,73	1,67	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
10800-16200	1,79	1,73	1,67	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00

Корректировка на наличие отопления.

Корректировка на наличие отопления применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том. 1. Нижний Новгород 2016, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

5.5. Элемент сравнения – наличие отопления

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов применялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том. 1. Нижний Новгород 2016, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

5.8. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Выводы:

- Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости в данный момент можно считать существенное превышение предложения над спросом, вызванное нестабильной экономической ситуацией в стране в целом.
- Цена предложения объектов производственного назначения, которые могли служить аналогами для оцениваемого объекта, на дату оценки составляет от 4400 до 8300 рублей за кв.м. до внесения корректировок.
- Цена предложения объектов предлагаемых в аренду производственного назначения, которые могли служить аналогами для оцениваемых объектов на дату оценки находится в диапазоне 92-100 рублей за кв.м.
- Цена предложения объектов торгово-офисного назначения, которые могли служить аналогами для оцениваемого объекта, на дату оценки составляет от 26 200 до 46 200 рублей за кв.м. до внесения корректировок.
- Цена предложения объектов предлагаемых в аренду торгово-офисного назначения, которые могли служить аналогами для оцениваемых объектов на дату оценки находится в диапазоне 300-360 рублей за кв.м.
- Цена продажи земельных участков, которые могли служить аналогами для оцениваемого участка, составила на дату оценки в среднем от 564 до 631 рублей за квадратный метр.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

11.1 Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

11.2 Затратный подход

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

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

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа;

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональное устаревание;

I_э – экономическое (внешнее) устаревание.

11.3 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

- **Метод капитализации по расчетным моделям**

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости имущества через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы

11.4 Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

11.5 Обоснование выбора подхода оценки.

1. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.13 [1.8] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов,

рекомендуется применять сравнительный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках **сравнительного подхода** применяется **метод сравнения продаж**. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

2. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.16 [2] в случае, когда доступна достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, рекомендуется применять доходный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор доходного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением доходного подхода.

В рамках **доходного подхода** применяется **метод прямой капитализации**, так как объект оценки не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

3. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.19 [2] в случае, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, рекомендуется применять затратный подход.

Объекты оценки являются объектами капитального строительства (отдельно стоящие здания), в распоряжении Оценщика имеется вся необходимая техническая документация для расчета затрат на воспроизводство объектов оценки.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор затратного подхода обоснованным и рыночная стоимость объектов оценки в рамках данного отчета определяется с применением затратного подхода.

В рамках **затратного подхода** применяется метод **метода сравнительной единицы**, так как при заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации он является наиболее предпочтительным и общеприменимым методом.

11.6 Согласование полученных результатов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

стоимости зданий и земельного участка.

Подобно доходному и сравнительному подходам затратный подход основывается на сравнительном анализе, который позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируются на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки, а также учитывается предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и цены земельного участка и представляет собой стоимость оцениваемой недвижимости.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по затратам на воспроизводство или затратам на замещение объекта оценки без учета износа.

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

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

В данном отчете стоимость строительства здания оценивается по величине затрат на воспроизводство объекта оценки.

Для расчета использована следующая формула для определения затрат на замещение объекта:

$$C = (3B - И) + Cз$$

где 3B – затраты на воспроизводство без учета износа

И – сумма накопленного износа;

Cз – стоимость земельного участка.

Определение затрат на замещение объекта.

При определении затрат на замещение были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 2011 и 2016 года на единицу строительного объема. Основная формула для расчета:

$$ПВС = УС_{11,16} \times O \times K \times ПП \times НДС,$$

где УС_{11,16} – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 2011 и 2016 года;

O – объем здания в куб. м.;

K - переходной ценовой коэффициент

ПП – прибыль предпринимателя

НДС - налог на добавочную стоимость

Для определения затрат на замещение объекта оценки используют следующие методы:

метод удельных затрат на единицу площади или объема (заключается в использовании нормативов удельных затрат на строительные работы);

метод сводного сметного расчета (заключается в составлении проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительных работ и затрат по каждому виду работ);

метод поэлементного расчета (заключается в разбивке здания на отдельные элементы и сбору данных по затратам по каждому элементу);

метод элементного показателя (заключается в расчете стоимости строительства (1 м³) аналогичного помещения (подробное описание метода см. ниже)).

Обоснование использованного метода.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Учитывая, что заказчиком для оценки представлены полные технические паспорта зданий, в данном Отчете стоимость строительства оценивается методом сравнительной единицы с использованием сборников «КО-Инвест», который предполагает расчет стоимости строительства (1 м³) аналогичного объекта недвижимости. Для расчета стоимости объектов стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (объем, м³).

Последовательность определения затрат на замещение:

- Выбор объекта – сравнения из базы нормативных данных;
- Корректировка показателя единичной стоимости объекта – аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- Определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- Перевод стоимости из базисного уровня цен в цену на дату определения стоимости объекта оценки.

Выбор объекта сравнения из базы нормативных данных.

Описание объектов недвижимости.

Таблица № 35

Оцениваемый объект	Кол-во этажей	Год ввода	Фактический возраст здания, лет	Общая площадь, м ²	Строительный объем здания, м ³	Площадь застройки, кв. м.
1. Нежилое здание котельной, литер Е, с кадастровым номером 26:24:040537:135	1	1983	34	150,2	961	176,2
2. Нежилое здание гаражей, литер 31, с кадастровым номером 26:24:040514:147	1	1983	34	94,6	694	111,9
3. Нежилое здание склада, литер 32, с кадастровым номером 26:24:040537:144	1	1991	26	46,1	183	55,5
4. Нежилое здание склада, литер Я1, с кадастровым номером 26:24:040514:149	2	1991	26	793	7661	960,6
5. Нежилое здание торгового центра литер М с пристройкой литер м, с кадастровым номером 26:24:040514:146	3	2007	10	4 281,1	29 967	1 855,1
6. Нежилое здание магазина с платформой, литер 1, с кадастровым номером 26:24:040602:81	1	2007	10	1 357,2	10 165	1 764,4
7. Нежилое здание склада с платформой, литер Ч, с кадастровым номером 26:24:040602:89	1	2007	10	556,6	4 787	723,6
8. Нежилое здание склада литер Э с пристройкой литер Э1, с кадастровым номером 26:24:040602:82	1	2007	10	1 258,1	9 436	1 635,5
9. Нежилое здание магазина литер 2 с пристройками литер 2а, 2б, навесом 2 в с кадастровым номером 26:24:040514:148	2	2007	10	1 821,6	11 557	1 184,0
10. Нежилое здание склада с платформой литер Д с кадастровым номером 26:24:040602:12	1	2007	10	523,1	3413	662,2

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

11. Нежилое здание административного корпуса, литер А с кадастровым номером 26:24:040602:93	2	1978	39		2 829	456,2
12. Нежилое здание склада, литер В с кадастровым номером 26:24:040602:85	1	Нет данных	-		26 028	2 432,5
13. Нежилое здание котельной, литер Г с кадастровым номером 26:24:040514:154	1	Нет данных	-		524	116,6
14. Нежилое здание трансформаторной подстанции, литер ТП с условным номером 26:24:040602:0014:8470/182:100 1/ТП	1	Нет данных	-		202	70
15. Сооружение-подъездной железнодорожный путь, литер XI с кадастровым номером 26:24:040514:218	-	2002	15	Протяженность 1 409,25 м. Балласт-щебень, объем 352 куб.м. Шпалы деревянные-901 шт. Шпалы железобетонные-1176 шт. Эпюра шпал-1840 Рельсы Р-50-537 м. Рельсы Р-65-625,25 м.	-	6 764,4

В качестве аналогичных объектов сравнения для оцениваемых объектов выбраны здания, имеющие соответствующее функциональное назначение.

Таблица № 36

Наименование объекта оценки	Наименование Сборника	Описание конструктивных элементов объекта сравнения	Стоимость аналогичного объекта сравнения в ценах 2016 года, руб./куб. м.
1. Нежилое здание котельной, литер Е, с кадастровым номером 26:24:040537:135	Сб. КО-Инвест. Промышленные здания 2016, Здания межотраслевого применения, Котельные, КС-1, ПЗ. 19.000.0099	Фундаменты – ленточные Стены – кирпичные с отделкой. Перекрытия - железобетонные Полы – цементные. Этажность 1.	4 286 руб./куб. м.
2. Нежилое здание гаражей, литер 31, с кадастровым номером 26:24:040514:147	Сб. Ко-Инвест. Общественные здания 2016, Транспорт, Гаражи для грузовых автомобилей. КС-1, ОЗ.09.000.0027	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Кровля – 2 слоя рулонная Полы-бетонные Отделка простая	7 869 руб./куб.м.
3. Нежилое здание склада, литер 32, с кадастровым номером 26:24:040537:144	Сб. Ко-Инвест. Складские здания 2011, Здания межотраслевого применения, Склады. КС-1, СЗ.19.001	Фундаменты-железобетонные блоки Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные-деревянные, металлические ворота,	3 162,6 руб./куб.м.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

		автоматические ворота Полы-бетонные. Кровля-металлическая Коммуникации: электроснабжение	
4. Нежилое здание склада, литер Я1, с кадастровым номером 26:24:040514:149	Сб. Ко-Инвест. Складские здания 2011, Здания межотраслевого применения, Склады. КС-1, СЗ.19.008	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные- деревянные, металлические ворота, автоматические ворота Полы-бетонные. Кровля-металлическая Коммуникации: электроснабжение	2003,51 руб./куб.м.
5. Нежилое здание торгового центра литер М с пристройкой литер м, с кадастровым номером 26:24:040514:146	Сб. Ко-Инвест. Общественные здания 2016, Торговля, Магазины универсальные. КС-1, ОЗ. 08.000.0045	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные-ПВХ, металлические, ПВХ. Полы-бетонные, плитка, линолеум. Отделка: побелка, окраска масляными растворами, обои, панели Армстронг Кровля-металлопрофиль Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства, вентиляция	8 713 руб./куб.м.
6. Нежилое здание магазина с платформой, литер 1, с кадастровым номером 26:24:040602:81	Сб. Ко-Инвест. Общественные здания 2016, Торговля, Магазины универсальные. КС-1, ОЗ. 08.000.0045	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные-ПВХ, металлические, ПВХ. Полы-бетонные, плитка, линолеум. Отделка: побелка, окраска масляными растворами, обои, панели Армстронг Кровля-металлопрофиль Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства, вентиляция	8 713 руб./куб.м.
7. Нежилое здание склада с платформой, литер Ч, с кадастровым номером 26:24:040602:89 Нежилое здание склада с платформой, литер Д, с кадастровым номером 26:24:040602:12	Сб. Ко-Инвест. Складские здания 2011, Здания межотраслевого применения, Склады. КС-1, СЗ.19.008	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные- деревянные, металлические ворота, автоматические ворота Полы-бетонные. Кровля-металлическая Коммуникации: электроснабжение	2 003,51 руб./куб.м.
8. Нежилое здание склада литер Э с пристройкой литер Э1, с кадастровым номером 26:24:040602:82	Сб. Ко-Инвест. Складские здания 2011, Здания межотраслевого применения, Склады. КС-1, СЗ.19.007	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные- деревянные, металлические ворота, автоматические ворота Полы-бетонные. Кровля-металлическая Коммуникации: электроснабжение	2277,31 руб./куб.м.
9. Нежилое здание магазина литер 2 с пристройками литер 2а,	Сб. Ко-Инвест. Общественные здания	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные	8 713 руб./куб.м.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

2б, навесом 2 в с кадастровым номером 26:24:040514:148	2016, Торговля, Магазины универсальные. КС-1, ОЗ. 08.000.0045	Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные-ПВХ, металлические, ПВХ. Полы-бетонные, плитка, линолеум. Отделка: побелка, окраска масляными растворами, обои, панели Армстронг Кровля-металлопрофиль Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства, вентиляция	
10. Нежилое здание административного корпуса, литер А с кадастровым номером 26:24:040602:93	Сб. Ко-Инвест. Общественные здания 2016, Административные здания. КС-1, ОЗ. 03.000.0007	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Полы-бетонные, плитка, линолеум. Отделка: эконо Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства, вентиляция	9767 руб./куб.м.
11. Нежилое здание склада, литер В с кадастровым номером 26:24:040602:85	Сб. Ко-Инвест. Складские здания 2011, Здания межотраслевого применения, Склады. КС-1, СЗ.19.096	Фундаменты-бетонные Стены-кирпичные Перекрытия-железобетонные Заполнение проемов-оконные-деревянные, металлические ворота, автоматические ворота Полы-бетонные. Кровля-металлическая Коммуникации: электроснабжение	1 012,03 руб./куб.м.
12. Нежилое здание котельной, литер Г с кадастровым номером 26:24:040514:154	Сб. КО-Инвест. Промышленные здания 2016, Здания межотраслевого применения, Котельные, КС-1, ПЗ. 19.000.0099	Фундаменты – ленточные Стены – кирпичные с отделкой. Перекрытия - железобетонные Полы – цементные. Этажность 1.	4 286 руб./куб. м.
13. Нежилое здание трансформаторной подстанции, литер ТП с условным номером 26:24:040602:0014:8470/182:1001/ ТП	Сб. КО-Инвест. Промышленные здания 2016, Здания межотраслевого применения, Трансформаторные подстанции, КС-1, ПЗ. 19.000.0073	Фундаменты – бутовый/железобетонный Стены – кирпичные. Перекрытия - железобетонные Полы – цементные. Этажность 1.	7689 руб/куб. м
14. Сооружение-подъездной железнодорожный путь, литер XI с кадастровым номером 26:24:040514:218	Сб. УПВС. Сборник №21 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений железнодорожного транспорта.	Протяженность 1 409,25 м. Балласт-щебень, объем 352 куб.м. Шпалы деревянные-901 шт. Шпалы железобетонные-1176 шт. Эпюра шпал-1840 Рельсы Р-50-537 м. Рельсы Р-65-625,25 м.	Балласт – 10,4 руб./куб.м. Шпалы дер. – 6,1 руб./шт. Шпалы ж/б-13,5 руб./шт. Рельсы Р-50-34600 руб/1 км.пути Рельсы Р-65-33200 руб./1 км. Пути. Итого за весь объект – 64 371 руб.

При оценке конкретного здания/сооружения Сборниками «КО – ИНВЕСТ» предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту – аналогу по объемно – планировочным и конструктивным параметрам, регионально – экономическим, природно – климатическим и местным условиям осуществления строительства.

I. Поправки, выраженные в руб. на 1 куб. м.

Поправки на различие в конструктивных элементах рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий или сооружений.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \varphi_o / \varphi_c, \text{ где:}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для рассматриваемого конструктивного элемента, соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения (раздел 5 Сборника «КО – ИНВЕСТ»).

У оцениваемых зданий конструктивные элементы не отличаются от объектов-аналогов, поправка не вводится.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3 и 5.

Объекты сравнения и объекты оценки не имеют подвалов, поэтому данная корректировка не вводится.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных данных о стоимости строительства фонарей, приводимых в разделе «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». Объект оценки и объект сравнения не имеют отличий по данному показателю, поэтому поправка не вводится.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc}) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъемлемой частью.

Введение данной поправки не требуется, так как объект оценки и объект сравнения не имеют отличий по данному параметру.

Поправка на фундамент определяется на отличие в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. Оценщик не имеет данных о подобных характеристиках оцениваемого здания, поэтому принимает, что все показатели соответствуют справочным характеристикам и не вводит поправку.

II. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{cnp} , S_{cnp}) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица №37

Поправки на разницу в объемах и площадях

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V_o/V_{cnp}	K_o	S_o/S_{cnp}	K_o

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86	-	-

Поправка составит:

Для нежилого здания котельной литер Е1.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 961 куб.м., строительный объем объекта – аналога 1 000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и аналогом равно 0,96. Поправка составляет 1,00.

Для нежилого здания гаража литер З1.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 694 куб. м., строительный объем объекта-аналога 10 000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,07. Поправка составляет 1,24.

Для нежилого здания склада литер З2.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 183 куб. м., строительный объем объекта-аналога 400 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,46. Поправка составляет 1,20.

Для нежилого здания склада литер Я1.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 7661 куб. м., строительный объем объекта-аналога 7000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 1,09. Поправка составляет 1,00.

Для нежилого здания торгового центра литер М.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 29967 куб. м., строительный объем объекта-аналога 38 925 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,77. Поправка составляет 1,00.

Для нежилого здания магазина литер 1.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 10165 куб. м., строительный объем объекта-аналога 38925 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,26. Поправка составляет 1,22.

Для нежилого здания склада литер Ч.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 4787 куб. м., строительный объем объекта-аналога 5000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,96. Поправка составляет 1,00.

Для нежилого здания склада литер Э.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 9436 куб. м., строительный объем объекта-аналога 7000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 1,35. Поправка составляет 0,87.

Для нежилого здания магазина литер 2.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 11557 куб. м., строительный объем объекта-аналога 38925 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,30. Поправка составляет 1,20.

Для нежилого здания склада литер Д.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 3413 куб. м., строительный объем объекта-аналога 5000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,68. Поправка составляет 1,16.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Для нежилого административного здания литер А.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 2829 куб. м., строительный объем объекта-аналога до 10 000 куб.м. Поправка составляет 1,00.

Для нежилого здания склада литер В.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 26028 куб. м., строительный объем объекта-аналога 7000 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,004. Поправка составляет 1,24.

Для нежилого здания котельной литер Г.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 524 куб. м., строительный объем объекта-аналога 10 00 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 0,52. Поправка составляет 1,16.

Для нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП.

Строительный объем оцениваемого здания составляет 202 куб. м., строительный объем объекта-аналога 200 куб.м. Соотношение между Объектом оценки и объектом аналогом равно 1,01. Поправка составляет 1,00.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

В нашем случае коэффициент равен 1,050.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{\text{пз}}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. В нашем случае коэффициент равен 1.

Регионально – экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости здания в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая поправка к усредненному регионально – экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально – экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 года.

Интегральный территориально – экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эк}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{рег-эк}}$ – регионально – экономический коэффициент (регион – Ставропольский край) к справочной стоимости строительства в Московской области:

$K_{\text{зон-эк}}$ – зонально – экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Интегральный территориально – экономический корректирующий коэффициент для зданий конструктивной системы КС – 1 будет равен 0,824 (Сборник «Индексы цен в строительстве» КО – ИНВЕСТ № 97, 2016 года, стр. 147).

Интегральный территориально – экономический корректирующий коэффициент для зданий конструктивной системы КС – 11 будет равен 0,896 (Сборник «Индексы цен в строительстве» КО – ИНВЕСТ № 97, 2016 года, стр. 147).

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО – ИНВЕСТ – на 01 января 2011 года ($K_{\text{инфл}}$) – рассчитывался по формуле:

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{\text{спр}}, \text{ где:}$$

I_0 и $I_{\text{спр}}$ – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или на 01.01.2000 года) индексы цен соответственно для j – го периода проведения оценки и для базовой даты уровня цен справочника «КО – ИНВЕСТ».

Для приведения цен по сборникам УПСС индекс пересчета в уровень цен на дату оценки для базового региона (Московская область) рассчитывался следующим образом:

$$\text{Индекс}_{\text{янв. 2008-2017}} = \frac{\text{Индекс}_{99-2017}}{(\text{Индекс}_{99-2008 \text{ г.}} + \text{Индекс}_{99-2007 \text{ г.}})/2} = \frac{8,585}{(4,686+3,966)/2} = 1,98$$

$$\text{Индекс}_{\text{янв. 2011-2017}} = \frac{\text{Индекс}_{99-2017}}{(\text{Индекс}_{99-2011 \text{ г.}} + \text{Индекс}_{99-2010 \text{ г.}})/2} = \frac{8,585}{(5,388+5,447)/2} = 1,58$$

$$\text{Индекс}_{\text{янв. 2016-2017}} = \frac{\text{Индекс}_{99-2017}}{(\text{Индекс}_{99-2016 \text{ г.}} + \text{Индекс}_{99-2015 \text{ г.}})/2} = \frac{8,585}{(8,453+7,953)/2} = 1,047$$

Перевод стоимости из базисного уровня цен в цену на дату определения стоимости железнодорожного пути.

Стоимость оцениваемого объекта в ценах на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в ценах 1969 года в уровень цен на дату определения стоимости объекта оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Расчет осуществлялся по формуле:

$$C_{2017} = C \times I_{1969-2017} \times K_{\text{п.п.}} \times \text{НДС}, \text{ где}$$

- C_{2017} — стоимость объекта оценки в ценах 2017 г.;
- C_{1969} — стоимость объекта оценки в ценах 1969 г.;
- $I_{1969-2017}$ — индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 2017 г.;

135,2- индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 2 квартала 2017 г. по Ставропольскому краю определяется на основании:

1,24 – индекс перехода от 1969-1984 г.- Постановление Совета Министров СССР от 11 мая 1983 года N 94

15,921 - индекс перехода от 1984- 2001 г. Сборник КО-ИНВЕСТ выпуск 99, апрель 2017 г.

6,85 - индекс перехода от 2001 - 2 кв. 2017г. на основании данных сайта «Сметное дело» (<http://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-2-kvartal-2017-god.html>)

1,18 – налог на добавленную стоимость,

Сборники КО – ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» не учитывают обязательную составляющую состава рыночной стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль инвестора (предпринимателя).

Данная величина отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте.

Расчет прибыли предпринимателя

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrilt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,13	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,10	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,05	0,10	0,07
4	Складские помещения и здания	0,04	0,08	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,14	0,08

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

	Наименование показателя	Источник	Расчет по нежилому зданию котельной литер Е1	Расчет по нежилому зданию гаража литер 31	Расчет по нежилому зданию склада литер 32	Расчет по нежилому зданию склада литер Я1
1	Показатель стоимости по объекту-аналогу до корректировки (руб. за 1 м³)	Расчет Оценщика	4286	7869	3162,6	2003,51
	- на разницу в объеме или площади	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,00	1,24	1,20	1,00
	- на сейсмичность	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,05	1,05	1,05	1,05
	- на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00	1,00	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	Сборник «Индексы цен в строительстве» КО – ИНВЕСТ № 97, 2016 г., стр. 147	0,824	0,824	0,824	0,824
	- на зональное различие в уровне цен		1,00	1,00	1,00	1,00
	- на изменение цен после издания справочника	Расчет Оценщика Смотри формулу (1)	1,047	1,047	1,58	1,58
	- на величину прибыли предпринимателя		1,06	1,06	1,06	1,06
	- по учету налога на добавленную стоимость	Налоговый кодекс РФ	1,18	1,18	1,18	1,18

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

	Наименование показателя	Источник	Расчет по нежилому зданию котельной литер Е1	Расчет по нежилому зданию гаража литер З1	Расчет по нежилому зданию склада литер З2	Расчет по нежилому зданию склада литер Я1
2.	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок:</i>	Расчет Оценщика	1,13	1,40	2,05	1,71
3.	Скорректированный показатель стоимости, рублей на 1 м³ с НДС	Расчет Оценщика	4 843	11 017	6 483	3 426
4.	Объем объекта оценки, куб. м		961	694	183	7661
5.	Затраты на замещение Объекта оценки, рублей с НДС	Расчеты Оценщика	4 654 123	7 645 798	1 186 389	26 246 586

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

	Наименование показателя	Источник	Расчет по нежилому зданию торгового центра литер М	Расчет по нежилому зданию магазина литер 1	Расчет по нежилому зданию склада литер Ч	Расчет по нежилому зданию склада литер Э	Расчет по нежилому зданию склада литер Д
1	Показатель стоимости по объекту-аналогу до корректировки (руб. за 1 м3)	Расчет Оценщика	8713	8713	2003,51	2277,31	2003,51
	- на разницу в объеме или площади	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,00	1,22	1,00	0,87	1,16
	- на сейсмичность	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
	- на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	Сборник «Индексы цен в строительстве» КО – ИНВЕСТ № 97, 2016 г., стр. 147	0,824	0,824	0,824	0,824	0,824

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	– на зональное различие в уровне цен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	– на изменение цен после издания справочника	Расчет Оценщика Смотри формулу (1)	1,047	1,047	1,58	1,58	1,58
	– на величину прибыли предпринимателя		1,07	1,07	1,06	1,06	1,06
	– по учету налога на добавленную стоимость	Налоговый кодекс РФ	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
2.	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок:	Расчет Оценщика	1,14	1,40	1,71	1,49	1,98
3.	Скорректированный показатель стоимости, рублей на 1 м3 с НДС	Расчет Оценщика	9 933	12 198	3 426	3 393	3967
4.	Объем объекта оценки, куб. м		29967	10 165	4787	9436	3413
5.	Затраты на замещение Объекта	Расчеты Оценщика	297 662 211	123 992 670	16 400 262	32 016 348	13 539 371

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	оценки, рублей с НДС						
--	----------------------------	--	--	--	--	--	--

	Наименование показателя	Источник	Расчет по нежилому зданию магазина литер 2	Расчет по нежилому административно му зданию литер А	Расчет по нежилому зданию склада литер В	Расчет по нежилому зданию котельной литер Г	Расчет по нежилому зданию ТП
1	Показатель стоимости по объекту-аналогу до корректировки (руб. за 1 м3)	Расчет Оценщика	8713	9767	1012,03	4286	7689
	- на разницу в объеме или площади	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,20	1,00	1,24	1,16	1,00
	- на сейсмичность	Справочник Оценщика Ко-Инвест «Промышленные здания», «Общественные здания», 2016 г.	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
	- на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	Сборник «Индексы	0,824	0,824	0,824	0,824	0,824

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

		цен в строительст ве» КО – ИНВЕСТ № 97, 2016 г., стр. 147					
	– на зональное различие в уровне цен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	– на изменение цен после издания справочника	Расчет Оценщика Смотри формулу (1)	1,047	1,047	1,58	1,58	1,047
	– на величину прибыли предпринимателя		1,07	1,07	1,06	1,06	1,06
	– по учету налога на добавленную стоимость	Налоговый кодекс РФ	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
2.	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок:	Расчет Оценщика	1,37	1,14	2,12	1,98	1,13
3.	Скорректированный показатель стоимости, рублей на 1 м3 с НДС	Расчет Оценщика	11 937	11 134	2 146	8486	8 689
4.	Объем объекта оценки, куб. м		11557	2829	26028	524	182
5.	Затраты на замещение Объекта оценки, рублей с НДС	Расчеты Оценщика	137 955 909	31 498 086	55 856 088	4 446 664	1 581 398

Расчет стоимости воспроизводства железнодорожного пути: $64\,371 \times 135,2 \times 1,18 \times 1,06 = 10\,885\,661$ руб. с НДС.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

12.2 Определение величины накопленного износа

Накопленный износ подразделяется на *физический, функциональный и внешний*.

$$I_{\text{накопленный}} = 1 - (1 - I_{\text{физич.}}) \times (1 - I_{\text{функц.}}) \times (1 - I_{\text{внешний}})$$

Физический износ конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.

При определении физического износа (ФИ) необходимо учитывать устранимый и неустраиваемый физические износы всех конструктивных элементов оцениваемых зданий.

Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объекта. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Проценты износа конструктивных элементов определены в данном отчете в соответствии с ВСН 53-86(р).

Неустраиваемый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. К позициям неустраиваемого физического износа относятся такие, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. В основном, это износ долгоживущих элементов (например, стены, фундаменты, и др.) – то есть такой износ, который нельзя устранить при помощи текущего ремонта. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа), пропорционально отношению фактических и прогнозируемых сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены). Прогнозируемые сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам, отнесены строительные конструкции образующие несущий остов здания. Срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания, отнесены к короткоживущим элементам, которые за срок эксплуатации здания могут неоднократно заменяться.

Величина устранимого физического износа объектов оценки определялась на основании дефектной ведомости по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = 3B \times \Phi_3, \text{ где}$$

$3B$ – затраты на воспроизводство здания/сооружения, руб.;

Φ_3 – физический износ здания. Износ в процентах оцениваемых объектов был рассчитан на основе ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, как общая сумма физического износа отдельных конструкций, элементов и систем. Оценка была проведена путем сравнения признаков физического износа, выявленного в результате визуального обследования с их значениями, приведенными в таблицах сборника ВСН.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = [\sum_1^n F_i * L_i] / 100, \text{ где}$$

F_i — физический износ i – го конструктивного элемента, %;

L_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

элемента в общей восстановительной стоимости здания;
 n — количество конструктивных элементов в здании.

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Функциональный износ также может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта меньше или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости (ценности). Функциональный износ считается неустрашимым, когда стоимость ремонта или замены вышедших из моды (устаревших) или неприемлемых компонентов превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости (ценности).

Внешний (экономический) износ и устаревание – обесценивание объекта недвижимости, обусловленное воздействием негативных по отношению к объекту оценки факторов. Внешний износ можно подразделить на региональный внешний износ и индивидуальный внешний износ.

Региональный внешний износ – это внешний износ, присущий всем объектам недвижимости, относящихся к одному сегменту рынка недвижимости и находящихся в одном регионе. Он обусловлен социально-экономическим положением административно-территориальных районов области.

Район расположения не оказывает негативного влияния на стоимость оцениваемой недвижимости.

Индивидуальный внешний износ – дополнительный внешний износ, присущий конкретному объекту недвижимости сверх регионального износа. Обусловлен негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры.

Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустрашимым по причине неизменности местоположения.

Индивидуальный внешний износ определяется следующими методами:

Метод парных продаж. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ. Данный метод применим на активном рынке недвижимости.

Метод капитализации рентных потерь. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет. Данный метод применим, если рынок аренды развит.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустрашимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни по причине сноса в ближайшее время.

Для объекта оценки не характерен внешний износ.

Определение физического износа

Оценка физического износа была проведена на основании визуального осмотра объектов. Величина износа определялась по “Правилам оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р)”, утвержденным Госгражданстроем. Расчет велся в зависимости от состояния конструктивного элемента с учетом срока его службы.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №38.

Таблица №38

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии,	

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

удовлетворительное	требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Описание конструктивных элементов и определение физического износа.

Таблица № 39

Физический износ нежилого здания котельной литер Е1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен	12,01	70	8,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей,	34,03	70	23,8
3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний	14,03	70	9,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	Коррозия и деформация листов, отслоение от обрешетки	5,00	70	3,5
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности	2,01	70	1,4
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, перекошились, отсутствие остекления	9,03	70	6,3
	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен, частичное отсутствие			
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек	5,97	70	4,2
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Оборудование требует значительного ремонта	16,95	70	11,9
	Итого			100		70

Физический износ здания =70% - состояние ветхое.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 40

Физический износ нежилого здания гаражей литер 31

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	10,0	30	3,0
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки	21,01	30	6,3
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек	6	30	1,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	8	30	2,4
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины	5,02	40	2,00
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, расшатаны в углах, часть приборов повреждена	4	40	1,6
	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей			
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек	2,0	50	1,0
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии	33,98	30	10,2
9	Прочее	Ямы	Удовлетворительное состояние	10,0	30	3,0
	Итого			100		34

Физический износ здания = 34% - состояние не вполне удовлетворительное.

Таблица № 41

Физический износ нежилого здания склада литер 32

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	14,0	30	4,2
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки	36,99	30	11,1
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек	8,01	30	2,4
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	14,0	30	4,2
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины	8,0	40	3,2

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

6.	дверные	Деревянные	Дверные полотна разошлись, перекосы	3,0	40	1,2
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек	1,0	50	0,5
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений	4	30	1,2
	Итого			100		28

Физический износ здания = 28% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 42

Физический износ нежилого здания склада литер Я1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,0	30	2,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки	31,0	30	9,3
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек	17,0	30	5,1
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	7,0	30	2,1
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины	9,0	40	3,6
6.	дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разошлись, местами отсутствие остекления	8,0	60	4,8
7.	Отделка	Без отделки	-	-	-	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений	3,0	30	0,9
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины	16,99	40	6,8
	Итого			100		35

Физический износ здания = 35% - состояние не вполне удовлетворительное.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 43

Физический износ нежилого здания торгового центра литер М

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,5	25	2,1
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины	7,7	25	1,9
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии	27,1	25	6,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	5,7	25	1,4
5.	Полы	Бетонные, плиточные линолеум	Незначительные повреждения в ходовых местах	18,64	25	4,7
6.	-дверные оконные	ПВХ-профиль	В удовлетворительном состоянии	1,18	25	0,3
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Состояние удовлетворительное, незначительные дефекты	3,18	25	0,8
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии	23,1	25	5,8
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное	4,96	25	1,2
	Итого			100		25

Физический износ здания = 25% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 44

Физический износ нежилого здания магазина с платформой литер 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,5	25	2,1
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины	7,7	25	1,9
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии	27,1	25	6,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	5,7	25	1,4
5.	Полы	Бетонные, плиточные линолеум	Незначительные повреждения в ходовых местах	18,64	25	4,7
6.	-дверные оконные	ПВХ-профиль	В удовлетворительном состоянии	1,18	25	0,3

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Состояние удовлетворительное, незначительные дефекты	3,18	25	0,8
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии	23,1	25	5,8
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное	4,96	25	1,2
	Итого			100		25

Физический износ здания = 25% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 45

Физический износ нежилого здания склада литер Ч

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,0	30	2,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов	31,0	30	9,3
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами	17,0	30	5,1
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	7,0	30	2,1
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах	9,0	30	2,7
6.	дверные	Металлические ворота Подъемные ворота	В удовлетворительном состоянии	8,0	30	2,4
7.	Отделка	В административной части простая отделка – побелка, покраска	В удовлетворительном состоянии	3,99	30	1,2
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии,	3,0	30	0,9
9	Прочее	Отмостка	Удовлетворительное состояние	13,0	30	3,9
	Итого			100		30

Физический износ здания = 30% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 46

Физический износ нежилого здания склада литер Э, Э1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,0	30	2,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, единичные выпадения кирпичей, ослабление кладки	31,0	30	9,3

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

3.	Перекрытия	железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек	17,0	30	5,1
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	7,0	30	2,1
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины	9,0	40	3,6
6.	дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разохлись, местами отсутствие остекления	8,0	60	4,8
7.	Отделка	Без отделки	-	-	-	-
8.	Внутренние санитарные и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений	3,0	30	0,9
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины	16,99	40	6,8
	Итого			100		35

Физический износ здания = 35% - состояние не вполне удовлетворительное.

Таблица № 47

Физический износ нежилого здания магазина литер 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,5	25	2,1
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины	7,7	25	1,9
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии	27,1	25	6,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	5,7	25	1,4
5.	Полы	Бетонные, плиточные линолеум	Незначительные повреждения в ходовых местах	18,64	25	4,7
6.	дверные оконные	ПВХ-профиль	В удовлетворительном состоянии	1,18	25	0,3
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Состояние удовлетворительное, незначительные дефекты	3,18	25	0,8
8.	Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии	23,1	25	5,8
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное	4,96	25	1,2
	Итого			100		25

Физический износ здания = 25% - состояние удовлетворительное.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 48

Физический износ нежилого здания склада литер Д

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	8,0	30	2,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов	31,0	30	9,3
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами	17,0	30	5,1
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	7,0	30	2,1
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах	9,0	30	2,7
6.	дверные	Металлические ворота	В удовлетворительном состоянии	8,0	30	2,4
		Подъемные ворота				
7.	Отделка	Без отделки	-	-	-	1,2
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии,	3,0	30	0,9
9	Прочее	Платформа	Удовлетворительное состояние	16,99	30	5,1
	Итого			100		30

Физический износ здания 30% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 49

Физический износ нежилого административного здания литер А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	5,02	30	1,5
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины	24,01	30	7,2
3.	Перекрытия	Железобетонные	В удовлетворительном состоянии	8,99	30	2,7
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	5,99	30	1,8
5.	Полы	Плиточные линолеум	повреждения в ходовых местах, мелкие сколы и трещины	10,0	40	4,0
6.	дверные оконные	ПВХ-профиль, деревянные	В удовлетворительном состоянии	11,01	30	3,3
7.	Отделка	Побелка, окраска, панели, обои, панели Армстронг	Частичные загрязнения окрасочного слоя, мелкие повреждения обоев	8,01	35	2,8

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Коммуникации в рабочем состоянии	12,66	30	3,8
9	Прочее	Лестницы	Состояние удовлетворительное	5,95	30	1,8
	Итого			100		29

Физический износ здания = 29% - состояние удовлетворительное.

Таблица № 50

Физический износ нежилого здания склада литер В

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Осмотру не доступны, естественный износ	10,0	30	3,0
2.	Стены, перегородки	ж/б панели	Выветривание швов, трещины в панелях	17,92	40	7,2
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в местах сопряжения со стенами, следы протечек	32,08	40	12,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	В удовлетворительном состоянии	6,04	30	1,8
5.	Полы	Бетонные,	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые трещины и выбоины	23,96	40	9,6
6.	дверные оконные	Металлические ворота деревянные	Массовые следы ржавчины, перекосы полотен, местами отсутствие ворот Оконные переплеты разошлись, местами отсутствие остекления	3,96	60	2,4
7.	Отделка	Без отделки	-	-	-	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроснабжение	Коммуникации в рабочем состоянии, нарушение креплений	2,08	30	0,6
9	Прочее	Платформа бетонная	Массовые трещины и выбоины	2,92	40	1,2
	Итого			100		39

Физический износ здания = 39% - состояние не вполне удовлетворительное.

Таблица № 51

Физический износ нежилого здания котельной литер Г

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен	12,01	70	8,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей	34,03	70	23,8

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний	14,03	70	9,8
4.	Крыша	Металлический профнастил	Коррозия и деформация листов, отслоение от обрешетки	5,00	70	3,5
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности	2,01	70	1,4
6.	Проемы: -Оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, перекошились, отсутствие остекления	9,03	70	6,3
	-дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен			
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек	5,97	70	4,2
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Оборудование требует значительного ремонта	16,95	70	11,6
	Итого			100		70

Физический износ здания = 702% - состояние ветхое.

Таблица № 52

Физический износ нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
1.	Фундамент	Железобетонный	Следы увлажнения цоколя и стен	12,01	70	8,4
2.	Стены, перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выпадение кирпичей	34,03	70	23,8
3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний	14,03	70	9,8
4.	Крыша	Рулонная	Массовое нарушение рулонного слоя, протечи	5,00	70	3,5
5.	Полы	Бетонные,	массовые трещины и выбоины практически на всей поверхности	2,01	70	1,4
6.	Проемы: -дверные	Металлические	Массовая коррозия, повреждение заполнения дверей, деформация полотен	9,03	70	6,3
7.	Отделка	Штукатурка, окраска,	Массовое отслоение штукатурного и окрасочного слоя, загрязнения побелки и окрасочного слоя, следы протечек	5,97	70	4,2
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение	Оборудование не рабочее, требует ремонта	16,95	70	11,4
	Итого			100		70

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Физический износ здания = 70% - состояние ветхое.

Физический износ подъездного железнодорожного пути литер XI

Путь полностью зарос травой и кустарниками, балласт засыпан землей, деревянные шпалы сгнили и разрушились, рельсы по всей поверхности покрыты ржавчиной, местами погнуты.

Пути не пригодны к применению, физический износ составляет 90%.

Функциональный износ/устаревание зданий равен нулю, так как на момент оценки функциональные характеристики объектов оценки соответствуют требованиям рынка к аналогичным зданиям.

Внешний износ/устаревание – представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. фактор. Объекты оценки внешнего износа не имеют, внешний износ объектов оценки равен нулю.

12.3 Определение стоимости земли

Оценка рыночной стоимости земельного участка, производилась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Первые три метода – 1-3 основаны на сравнительном подходе, 4-6 – на доходном подходе. Затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не может быть применен, он используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений, строений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Таким образом, принципы затратного подхода применяются в методе выделения наряду со сравнительным подходом, и в методе остатка в паре с доходным подходом. Выбор того или иного метода в оценке осуществлялся, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Методология оценки.

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.

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

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты – основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

1. определение величины капитализируемого дохода;
2. определение коэффициента капитализации;
3. определение рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка – применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимостью. Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

Метод предполагаемого использования – условием применения данного метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В данном отчете оценщик отказывается от применения доходного подхода, т.к. ни один из вышеперечисленных методов не подходит для оценки рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой.

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

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

1. по элементам сравнения;
2. с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- экономические характеристики.

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Способ единицы сравнения. Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, то при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком полученные данные необходимо привести к общему знаменателю, т.е. определенной единице сравнения. Переводя цену продажи объекта в единицу сравнения, можно сравнивать земельные участки, которые конкурируют на одном сегменте рынка.

В данном отчете применялся данный метод, так как на рынке есть предложения по продаже земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения (под размещение зданий много функционального назначения).

Метод выделения (извлечения, изъятия)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения (переноса)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка применяем *метод сравнения продаж*. Метод применяется для оценки, как застроенных так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В результате проведенных исследований земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что, судя по данным интернет-сайтов, рынок земельных участков коммерческого назначения в г. Минеральные Воды достаточно развит. Для расчета рыночной стоимости земельного участка оценщик подобрал земельные участки, которые возможно использовать в качестве объектов сравнения для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Выбор объектов аналогов был произведен на основе базы оценщика и Интернет-страниц агентств недвижимости.

Для сравнения подобраны 3 участка. Полученные данные и расчет стоимости земельного участка сведены в таблицу № 53.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица №53

Характеристика, показатель	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации (сайт, печатное издание)		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mineralnye_vody-160332708	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mineralnye_vody-160329142	http://www.unibo.ru/m3440317/prodaetsya-4-13-ga-sobstvennostj-naprotiv-tc-vershina-v-min-vodah.htm
Контактный телефон		8-962-403-30-60	8-962-403-30-60	8-928-350-00-09
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74 и 76	Ставропольский край., г.Минеральные Воды, Трасса Кавказ	Ставропольский край., г.Минеральные Воды, Трасса Кавказ	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, трасса М29
Общая площадь земельных участков, кв. м.	26 839,2 37 222,15	14000	13000	41300
Стоимость продажи, руб.	-	7900000	8200000	25000000
Цена предложения, руб./кв. м	-	564	631	605
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Возможность снижения цены в процессе торгов		торг возможен	торг возможен	торг возможен
<i>Корректировка на торг</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
Рыночные условия/дата продажи	Июль, 2017	Июль, 2017	Июль, 2017	Июль,2017.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Передаваемые права/юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на права</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Расположение относительно крупных автодорог	Близко от дороги	Близко от дороги	Близко от дороги	Близко от дороги
<i>Корректировка на расположение относительно</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

<i>крупных автодорог</i>				
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	0,93	0,93	1,00
Описание объекта	Оцениваемые земельные участки расположены в районе сосредоточения торговых и производственно-складских объектов. На участках расположены здания торгового и складского назначения	Продам участок 1,4 Га в собственности под склады, базу, рядом с гипермаркетом "Лента" и трассой "КАВКАЗ", коммуникации рядом, удобный подъезд!!! Не агентство!!! Цена даром 7 900 000 рублей.	Продам участок 1,3 Га рядом с городом, на Федеральной трассе "КАВКАЗ" Минеральные-Воды-Пятигорск, в собственности, под склады, базу. НЕ АГЕНТСТВО!!!! Цена 8 200 000 руб.	Участок общей площадью 41 300 кв.м. (4,13 га) Вид права : частная собственность Категория : земли поселений (земли населенных пунктов)/для объектов общественно-делового значения Обременения и ограничения : не зарегистрировано Инженерные коммуникации : - газопровод среднего давления - водопровод - канализационный коллектор - трансформаторная подстанция - оптоволоконный кабель
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственной территорией	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
<i>Корректировка на разрешенное использование</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		1,48	1,48	1,00

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Общая корректировка	-	1,24	1,24	0,84
Скорректированное значение, руб./м ²	-	699	782	508
Среднее значение, руб./м ²	663			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Описание вносимых поправок.

1. Условия финансирования, условия продажи для всех сравниваемых объектов одинаковые, поправка не требуется.

2. Корректировка на время продажи не вводится, вследствие того, что дата предложения объектов аналогов почти совпадает с датой оценки.

3. Корректировка на права собственности. Объект оценки как и объекты аналоги находятся в собственности. В данном случае корректировка не вводится.

4. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.

Корректировка на торг вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Исследования показали, что скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку на рынке составляет **9,8-10,7%**. В виду того, что выставленные на продажу земельные участки могут продаваться от 6 до 12 месяцев, оценщик принимает среднее значение скидки на торг равную **10,2%**. (Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016г).

5. Корректировка на местоположение.

Корректировка на район расположения не вводится, т.к. земельные участки расположены в аналогичных районах г. Минеральные Воды, с одинаково развитой инфраструктурой. При этом у данных аналогов, как и у объекта оценки удобное местоположение относительно основных автомагистралей, хорошие подъездные пути.

6.Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Предложений о продаже участков сопоставимой с объектом оценки площади на дату оценки не выявлено. Поэтому Оценщик счел верным использовать в качестве объектов сравнения участки с иной площадью, с учетом поправки на площадь.

Корректировка на фактор масштаба земельных участков под индустриальную застройку применяется на основании Справочник оценщика недвижимости-2016, ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г., 3 том, табл.52, стр.176.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

7.Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций вводится на основании исследований Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Исследования ПЦФКО показали, что отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением находится в диапазоне 1,14-1,18. Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением находится в диапазоне 1,15-1,19. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией находится в диапазоне 1,13-1,16. (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г).

Поскольку все объекты аналоги расположены в черте города, в окружении общественной и жилой застройки, коммуникации все проходят по границам участкам, оценщик предполагает, что особых трудностей с подводкой коммуникаций возникнуть не должно, поэтому корректировки применялись по минимальным значениям.

Оцениваемые участки из основных коммуникаций имеют в наличии газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализацию.

Объекты сравнения не обеспечены коммуникациями. Таким образом, корректировка на наличие коммуникаций составит $1,15 \times 1,13 \times 1,14 = 1,48$ - минимальное значение поправки на отсутствие коммуникаций.

8. *Корректировка на расположение относительно автомагистралей.*

Все объекты сравнения расположены вдоль крупных автодорог, корректировка в данном случае не вводится.

Анализ полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости земельного участка. Для этого были проверены использованные для расчета данные по ценам сопоставимых объектов и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин цен сопоставимых объектов.

Рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка составляет **663 руб. за 1 кв.м.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 26 839,2 кв.м. составит округленно **17 794 000 рублей.**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 37 222,15 кв.м. составит округленно **24 678 000 рублей.**

12.4 Анализ затратного подхода.

Итоговая таблица затратного подхода

Таблица №54

№	Наименование	Затраты на воспроизводство, руб.	Накопленный износ, %	Затраты на воспроизводство с учетом износа, руб.	Весовой коэффициент
1	Нежилое здание котельной литер Е1	4 654 123	70	1396237	-
2	Нежилое гаражей литер 31	7 645 798	34	5 046 227	0,076
3	Нежилое здание склада литер 32	1 186 389	28	854 200	0,012
4	Нежилое здание склада литер Я1	26 246 586	35	17 060 281	0,258
5	Нежилое здание торгового центра литер М	297 662 211	25	223 246 658	-
6	Нежилое здание магазина литер 1	123 992 670	25	92 994 503	-

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

7	Нежилое здание склада литер Ч	16 400 262	30	11 480 183	0,174
8	Нежилое отдельно стоящее здание склада литер Э, Э1	32 016 348	35	20 810 626	0,315
9	Нежилое отдельно стоящее здание магазина литер 2	137 955 909	25	103 466 932	-
10	Нежилое здание склада с платформой литер Д	13539371	30	9 477 560	0,163
11	Нежилое отдельно стоящее административное здание литер А	31 498 086	29	22 363 641	0,396
12	Нежилое отдельно стоящее здание склада литер В	55 856 088	39	34 072 214	0,604
13	Нежилое отдельно стоящее здание котельной литер Г	4 446 664	70	1333999	-
14	Нежилое отдельно стоящее здание трансформаторной подстанции литер ТП	1 581 398	70	474419	-
15	Подъездной железнодорожный путь литер XI	10 885 661	85	1 633 000	-

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость 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 недвижимости, сходных с оцениваемым. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления сопоставимых объектов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого сопоставимого объекта с объектом оценки недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. На этапе сбора информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Причиной является сложившееся расхождение между регистрируемыми действительными ценами сделок и ценами предложений, которые существенно превышают уровень цен сделок. В связи с этим,

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

при сравнительном анализе стоимости объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

13.1 Выбор объектов-аналогов

Сопоставимыми считаются объекты со сходными физическими и экономическими характеристиками.

Основным критерием выбора объектов сравнения, было аналогичное наиболее эффективное использование объекта оценки и сопоставимых объектов, их расположение и состояние. В качестве объектов сравнения оценщик выбирает здания многофункционального и производственного назначения, таких объектов на рынке не много.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта использована собственная база данных оценщика, информация ведущих риэлторских агентств г. Минеральные Воды и Ставропольского края.

13.2 Выбор единиц сравнения

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой единицы сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая (цена приносящей доход единицы).

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости. При оценке земельных участков обычно используются цены единиц сравнения земли:

- цена за 1 гектар;
- цена за 1 кв. м;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за лот;
- цена за единицу плотности.

Цена за гектар является единицей сравнения, которая используется в сообщениях о продажах больших массивов земли. Это может быть земля, подготовленная к освоению и/или разделенная на участки, сельскохозяйственная земля, земля под промышленное использование или земля, разделенная на участки под жилые дома.

Цена за 1 кв. м. Земля, подходящая для размещения офисного здания, для коммерческой застройки, строительства склада или другого варианта промышленного использования, часто котируется по цене 1 кв. м. Чтобы считаться сопоставимыми, участки должны иметь сходные характеристики, удобства и атрибуты. Для офисных зданий это может включать доступ к транспортным сетям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам, ресторанам и магазинам. Для промышленно используемой собственности важен доступ к железным дорогам, воде, автомобильным дорогам, системам пожарной защиты и рынкам рабочей силы.

Цена за 1 фронтальный метр. Цена земли, предназначенной для коммерческого использования, часто котируется в расчете на 1 фронтальный метр. Общая стоимость участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе. Расчет цены земли, исходя из стоимости фронтального метра, предполагает определенные стандарты на глубину участков. Участки глубже стандартных стоят лишь немногим больше,

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

тогда как не достигающие стандартной глубины стоят почти столько же. Это происходит потому, что основная часть стоимости определяется границей по улице или дороге, только малая часть стоимости может быть приписана пропорционально глубине участка.

Цена за лот. Цена на землю в районе жилой застройки могут быть выражены исходя из застраиваемого лота (участка). При стандартных размерах и формах участков колебание цен будут очень небольшими. Однако могут потребоваться поправки на наличие позитивных или негативных характеристик в удобствах, на резкие перепады в рельефе, дренажные проблемы и опасность паводков.

Цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках земли. На некоторых рынках это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования. Примером единицы плотности является отношение площади застройки к площади земельного участка. Во многих случаях муниципальные правила зонирования ограничивают величину здания данным коэффициентом.

При оценке застроенных земельных участков обычно используются следующие цены единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена зданий и сооружений за 1 кв. м.;
- цена за 1 куб. м.;
- цена за комнату;
- цена за единицу;
- цена за единицу, приносящую доход.

Цена за 1 кв. м общей площади. На некоторых рынках цены котируются на основе 1 кв. м. общей площади. Для некоторых объектов следует избегать установления цен исходя из 1 кв. м., поскольку они могут вводить в заблуждение.

Цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду. Цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, имеет преимущество перед ценой за 1 кв. м. общей площади. Данное преимущество состоит в том, что в первом случае непроизводительно используемая площадь, например, в холлах и лифтах, обычно не учитывается. Это позволяет оценщику учесть функциональное устаревание здания с менее эффективным дизайном.

Цена зданий и сооружений за 1 кв. м. Цена сооружений за 1 кв. м. рассчитывается путем вычитания из продажной цены объекта стоимости земли и деления полученного результата на площадь здания. Подобный подход обладает преимуществом: он позволяет отдельно учитывать землю, которая может иметь особую стоимость из-за выгодного местоположения, что влияет на общую продажную цену объекта.

Цена за 1 куб. м. Для некоторых видов недвижимости наиболее надежным измерителем является тот, который показывает объем, например, нефтяные танки или элеваторы.

Цена за комнату. Цена за комнату как единица измерения применяется на относительно немногих рынках.

Цена за единицу. На некоторых рынках недвижимости цена за единицу объекта используется довольно часто. Обычно она применяется в случае многоквартирных комплексов, сдаваемых в аренду, хотя может также использоваться для таких объектов как мини-склады или стандартные офисные помещения.

Цена за единицу, приносящую доход. Некоторые виды недвижимости лучше всего сравнивать по цене в расчете на единицу, приносящую доход. Таким образом, можно сравнивать спортивные арены или большие гаражи. Спортивные арены можно оценивать исходя из цены за одно посадочное место, а для гаража единицей, приносящей доход, будет плата за одно место парковки.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

В данном случае в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м. общей площади.

13.3. Сравнительный анализ для объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Расчет сравнительным подходом зданий торгового центра литер М, магазинов литер 1 и 2.

Для сравнения были выбраны аналоги, которые располагаются в аналогичных районах Ставропольского края. Так как на рынке продажи мало подобных объектов, оценщик использует для расчетов все аналогичные оцениваемому объекты, в не зависимости от цены предложения и размеров.. Описание объектов сравнения и результат расчета рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице №55.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица №55

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		https://stavropol.cian.ru/sale/commercial/156044477/	https://rosreal.ru/pyatigorsk/kommercheskaja/338656	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-mineralnye_vody-185783037
Контактный телефон		Контактный телефон: 8-928-350-00-09	Контактный телефон: 8-928-350-00-09	Контактный телефон: 8-922-340-43-94
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74	Ставропольский край, г. Пятигорск	Ставропольский край, г. Пятигорск	Ставропольский край, г. Минеральные Воды
Площадь зданий, кв.м.	1.Литер М – 4281 кв.м. 2.Литер 1-1357,2 3.Литер 2 – 1821,6 кв.м.	1 450	2800	6301,1
Стоимость продажи, руб., вкл. НДС	-	67 000 000	85 000 000	165 000 000
<i>Корректировка торг</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
Скорректированная стоимость продажи, руб., вкл. НДС		60 300 000	76 500 000	148 500 000
размер земельного участка, кв.м.	1. 1 855,1 2. 1 764,4 3. 1 184,0	3000	3500	13900
стоимость земельного участка, руб.		1 989 000	2 321 000	9 216 000
стоимость зданий без учета стоимости земли, руб.		58 311 000	74 179 000	139 284 000
Цена предложения (с учетом НДС), руб./м²	-	40 214	26 493	22 105
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Рыночные условия/дата продажи	Июль, 2017	Июль, 2017	Июль,2017	Июль,2017
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Передаваемые права/юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Корректировка на права	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	-	0,90	0,9	1,00
Корректировка на общую площадь	-	1. 0,94 2. 1,00 3. 0,96	1. 1,00 2. 1,06 3. 1,02	1. 1,00 2. 1,06 3. 1,02
Описание объекта	Здания представляют собой торговые объекты со всеми коммуникациями, отделка стандартная для подобных объектов	В продаже нежилое трехуровневое помещение в промзоне Пятигорска. Общая площадь составляет 1450 кв.м. (1этаж - 550 кв.м., 2 и 3 этажи по 450 кв.м.) Фасадная часть здания обращена на Кисловодское шоссе, обладает прекрасными видовыми характеристиками и большим рекламным потенциалом благодаря витринному остеклению "в пол". Высота потолка 3,6 метра. Помещение прекрасно подходит для любого вида коммерческой деятельности.(Из телефонного разговора с продавцом выяснилось, что возможна продажа части земельного участка под зданием 3 000 кв.м. Указанная площадь взята оценщиком для расчета)	Помещение общей площадью 2800 кв. м. расположено непосредственно на первой линии улицы Ермолова. Уровень технического оснащения ТЦ полностью соответствует современным представлениям о деловом комфорте. В здании установлены новейшие инженерные системы, проведены телекоммуникации. Этажи делового комплекса спроектированы в смешанной планировке, в помещениях выполнена качественная отделка. (Из телефонного разговора с продавцом выяснилось, что площадь земельного участка под зданием 4500 кв.м.)	Автосалон по продаже и техобслуживанию автомобилей Subaru, Jeep, расположенный на з/у площадью 27 737 кв.м. Также продается расположенный рядом автосалон INFINITI. Оптимально подходят для организации автомобильного бизнеса. Возраст зданий – не старше 2006 года. Техническое состояние – отличное. Объекты представляют собой металлокаркасные сооружения, облицованные и отделанные современными материалами. Фасады со стороны трассы имеют панорамное остекление. Внутри объектов имеются шоу-румы с высокими потолками, вспомогательные помещения и сервисные зоны для обслуживания авто. Перед центрами оборудованы большие парковочные стоянки вместимостью до 200 машиномест. (Из телефонного разговора выяснилось, что площадь земельного участка под зданием составляет 13 900 кв.м. от общего участка, указанного в объявлении)
Назначение здания	Торговые здания	Многофункциональное здание (в т.ч. торговое)	Многофункциональное здание (в т.ч. торговое)	Многофункциональное здание (в т.ч. торговое)
Корректировка на назначение площадей	-	1,00	1,00	1,00

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00
Состояние здания и помещений	Удовлетворительное, износ 30%	Состояние вполне удовлетворительное, износ 15%	Состояние вполне удовлетворительное, износ 15%	Состояние вполне удовлетворительное, износ 15%
<i>Корректировка на состояние здания</i>	-	0,82	0,82	0,82
Общая корректировка	-	1. 0,69 2. 0,74 3. 0,71	1. 0,74 2. 0,78 3. 0,75	1. 0,82 2. 0,87 3. 0,84
Скорректированное значение, руб./м ²		1. 27 157 2. 29 758 3. 28 552	1. 19 605 2. 20 665 3. 19 870	1. 18 126 2. 19 231 3. 18 568
Среднее значение (с учетом НДС), руб./м²		1. 21 629 2. 23 218 3. 22 330		
Стоимость, оцениваемого здания без учета земли (с учетом НДС), руб.		Литер М – 92 593 749 Литер 1 – 31 511 470 Литер 2 – 40 676 328		

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

13.4 Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

1. Корректировка на торг

Величина скидки на торг взята из исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что доверительный интервал скидки на торг при продаже объектов офисно-торговой недвижимости составляет 9,8-10,7% в зависимости от ликвидности объекта, в среднем 10,2% (Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 2., табл. 90.). Корректировка на торг принята оценщиком на среднем уровне, т.к. объект оценки представляет собой вполне ликвидную недвижимость, т.е. 10,2% или 0,90.

2. Корректировка на размер земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определена в разделе 12.3. данного отчета и составляет 663 руб./кв.м. В данном отчете у объектов аналогов вычитается стоимость земельных участков.

3. Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость торгово-офисной недвижимости зависит от численности населения в городах расположения объектов сравнения. Объект оценки и объект аналог №3 расположены в г. Минеральные воды, численность населения находится в диапазоне 60-90 тыс. чел. Корректировка в данном случае не вводится. Объекты-аналоги № 1 и 2 находятся в г. Пятигорск. Численность населения находится в диапазоне 135-200 тыс. чел. Корректировка составит 0,90 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том2 таб. 16).

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 16

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

4. Корректировка на площадь.

Корректировка на фактор масштаба к торгово-офисным объектам применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том. 2. Нижний Новгород. 2016. ПЦФКО. Таблица 38

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

5. Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №50.

Таблица №56

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты, недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов составляет 30%, объект сравнения находится во вполне удовлетворительном состоянии, износ объектов в диапазоне 11-20%, в среднем 15% (степень износа объектов сравнения была определена на основании телефонного опроса продавцов соответствующих объектов), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	удовлетворительное, износ 30%	Вполне удовлетворительное, износ 15%	Вполне удовлетворительное, износ 15%	Вполне удовлетворительное, износ 15%
Корректировка		0,82	0,82	0,82

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

6.Корректировка на наличие коммуникаций.

У объекта оценки все площади имеют все коммуникации, как и у аналогов, корректировка не требуется.

7.Корректировка на назначение площадей.

Все объекты сравнения позиционируются как торговые центры. Корректировка в данном случае не вводится.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Для этого были проверены использованные для расчета данные по сопоставимым объектам и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин сопоставимых объектов. Итоговая стоимость определяется как среднее арифметическое стоимостей объектов сравнения.

Расчет сравнительным подходом складских зданий Литер Ч, литер Я1, литер Э, Э1, литер З2, литер З1, литер Д

Складские здания литер Ч, литер Э, Э1, Литер Я1, литер З1, литер З2, литер Д фактически расположены на одном земельном участке и представляют собой производственную базу.

Для сравнения были выбраны аналоги, которые располагаются в аналогичных районах Ставропольского края и так же представляют собой производственные базы.. Описание объектов сравнения и результат расчета рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице №57.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица №57

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kislovodsk-160296387	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-mineralnye_vody-179340123	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-mineralnye_vody-170718303
Контактный телефон		Контактный телефон: 903-509-55-50	Контактный телефон: 906-499-99-97	Контактный телефон: 928-378-55-15
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74	Ставропольский край, г. Кисловодск	Ставропольский край, г. Минеральные воды	Ставропольский край, г. Минеральные Воды
Общая площадь помещений, кв.м.	1. Литер Ч – 556,6 2. Литер Я1 – 793,0 3. Литер Э, Э1 – 1258,1 4. Литер 31 – 94,6 5. Литер 32 – 46,1 6. Литер Д-523,1 Итого: 3828,1	2 375	3 814	2400
Стоимость продажи, руб., вкл. НДС	-	15 490 000	17 000 000	20 000 000
<i>Корректировка торг</i>		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость продажи, руб., вкл. НДС		13 631 200	14 960 000	17 600 000
размер земельного участка, кв.м.	1. 723,58 2. 960 3. 1635,53 4. 111,9 5. 55,5 6. 662,2 Итого: 4148,71	6500	8 000	6300
Корректировка на земельный участок		4 310 000	5304000	4 177 000
Скорректированная стоимость, руб.		9 321 200	9 656 000	13 423 000

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Цена предложения (с учетом НДС), руб./м²	-	3 925	2 532	5 593
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Рыночные условия/дата продажи	Июль, 2017	Июль,2107	Июль, 2017	Июль, 2017
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Передаваемые права/юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на права</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>0,95</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Описание объекта	Производственно-складская база	Заасфальтированный участок площадью 6500 м2, кирпичное двухэтажное административное здание площадью 350 м2, одноэтажные кирпичные здания общей площадью 1000 м2, металлические ангары площадью 960 м2, одноэтажное здание охраны площадью 65 м2. Территория окружена капитальным забором, все коммуникации.	Продается имущественный комплекс состоящий из нескольких капитальных строений (производственного, складского, офисного) расположенных на земельном участке площадь которого составляет 0,80 Га. Здания с ремонтом, со всеми коммуникациями. На территории комплекса так же расположены гаражи, помещения свободного назначения, пожарный водоем и здание охраны (общей площадью 1616 м.кв.) Производственно-складское помещение - 2198 м.кв Комплекс предназначен практически для любого рода деятельности, так как все здания свободного назначения и их можно переоборудовать под тот вид деятельности который вам нужен	Продается производственная база расположенная на земельном участке 6300 кв.м. На территории расположены: Административно-бытовой корпус общей площадью 637 кв.м. Здание РБУ литер "Б" общей площадью 322,3 кв.м. Контрольно-пропускной пункт с навесом общей площадью 9,4 кв.м. Складское помещение общей площадью 539,1 кв.м. Растворно-бетонный узел общей площадью 61,1 кв.м.(производительностью 20 куб в час) Котельная с подсобными помещениями общей площадью 60,6 кв.м. Навес для сварочных работ общей площадью 169,9 кв.м. Склад инертных материалов общей площадью 596,4кв.м.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

				Весовая, общей площадью 74,38 кв.м. Замоещение площадью 3726,6 кв.м.; Кабельная линия 0,4 кВт протяженностью 215 м.; Кабельная линия 6 кВт протяженностью 150 м.; Наружные сети газопровода протяженностью 122 м.; Башенный кран КБ100-3А-1, 1990 г.в. Рассмотрю варианты обмена. Возможно аренда
Назначение здания	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на назначение площадей</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	есть	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00
Состояние здания и помещений	1. Состояние удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное состояние, износ 30%	удовлетворительное состояние, износ 30%	Вполне удовлетворительное состояние, износ 15%
<i>Корректировка на состояние здания</i>	-	1,00	1,00	0,82
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	есть	есть
<i>Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов</i>		1,00	0,89	0,89
Общая корректировка	-	0,95	0,89	0,73
Скорректированное значение, руб./м ²		3 729	2253	4083
Среднее значение (с учетом НДС), руб./м²	3355			
Стоимость всего объекта (с учетом НДС), руб. без учета стоимости земли	12 842 940			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

13.5 Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

1.Корректировка на торг

Величина скидки на торг взята из исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что доверительный интервал скидки на торг при продаже объектов производственно-складской недвижимости составляет 11-13% в зависимости от ликвидности объекта, в среднем 12% (Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 1. , табл. 27.). Корректировка на торг принята оценщиком на среднем уровне, т.к. объект оценки представляет собой вполне ликвидную недвижимость, т.е.12% или 0,88.

2.Корректировка на размер земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определена в разделе 12.3. данного отчета и составляет 663 руб./кв.м. В данном отчете у объектов аналогов вычитается стоимость земельных участков.

3. Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от численности населения в городах расположения объектов сравнения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и3 расположены в г. Минеральные воды, численность населения находится в диапазоне 60-90 тыс. чел. Корректировка в данном случае не вводится. Объект-аналог № 1 находится в г. Кислводск. Численность населения находится в диапазоне 90-135 тыс. чел. Корретировка составит 0,95 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том1. таб. 21).

4. Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь не вводится, т.к. площади объектов сравнения сопоставимы.

5. Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №58.

Таблица №58

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального	61-80

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

	ремонта долгоживущих элементов.	
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Объекты оценки и объекты сравнения № 1 и 2 находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов составляет 30%, объект сравнения № 3 находится во вполне удовлетворительном состоянии, износ объектов в диапазоне 11-20%, в среднем 15% (степень износа объектов сравнения была определена на основании телефонного опроса продавцов соответствующих объектов), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное, износ 30%	Вполне удовлетворительное, износ 15%
Корректировка		1,00	1,00	0,82

6.Корректировка на наличие отопления.

Корректировка на наличие отопления составит 1,00, т.к. все объекты сравнения отапливаются.

7.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

У объекта оценки и аналога № 1 грузоподъемных механизмов нет. У аналогов 2 и 3 есть грузоподъемные механизмы. Корректировка на наличие ГМ вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от наличия ГМ.. Отношение удельной цены объекта с ГМ к удельной цене такого же объекта без ГМ составляет в среднем 0,89 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том1. таб. 73).

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Для этого были проверены использованные для расчета данные по сопоставимым объектам и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин сопоставимых объектов. Итоговая стоимость определяется как среднее арифметическое стоимостей объектов сравнения.

Расчет сравнительным подходом складских зданий Литер А, литер В

Административное здание литер А и производственно-складские здания литер В, фактически расположены на одном земельном участке и представляют собой производственную базу.

Для сравнения были выбраны аналоги, которые располагаются в аналогичных районах Ставропольского края и так же представляют собой производственные базы.. Описание объектов сравнения и результат расчета рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице №59.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица №59

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-kislovodsk-160296387	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-mineralnye_vody-179340123	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-mineralnye_vody-170718303
Контактный телефон		Контактный телефон: 903-509-55-50	Контактный телефон: 906-499-99-97	Контактный телефон: 928-378-55-15
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 76	Ставропольский край, г. Кисловодск	Ставропольский край, г. Минеральные воды	Ставропольский край, г. Минеральные Воды
Общая площадь помещений, кв.м.	1. Литер А – 752,5 2. Литер В – 2375,3 Итого: 3127,8	2 375	3 814	2400
Стоимость продажи, руб., вкл. НДС	-	15 490 000	17 000 000	20 000 000
<i>Корректировка торг</i>		<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>
Скорректированная стоимость продажи, руб., вкл. НДС		13 631 200	14 960 000	17 600 000
размер земельного участка, кв.м.	1. 456,2 2. 2432,5 Итого: 2888,7	6500	8 000	6300
Корректировка на земельный участок		4 310 000	5304000	4 177000
Скорректированная стоимость продажи, руб. вкл.НДС		9 321 200	9656000	13423000
Цена предложения (с учетом НДС), руб./м²	-	3 925	2 532	5 593
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Рыночные условия/дата продажи	Июль, 2017	Июль,2107	Июль, 2017	Июль, 2017
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail: neo-nn@list.ru

Передаваемые права/ юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на права</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	0,95	1,00	1,00
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	1,00	1,00	1,00
Описание объекта	Производственно-складская база.	Заасфальтированный участок площадью 6500 м2, кирпичное двухэтажное административное здание площадью 350 м2, одноэтажные кирпичные здания общей площадью 1000 м2, металлические ангары площадью 960 м2, одноэтажное здание охраны площадью 65 м2. Территория окружена капитальным забором, все коммуникации.	Продается имущественный комплекс состоящий из нескольких капитальных строений (производственного, складского, офисного) расположенных на земельном участке площадь которого составляет 0,80 Га. Здания с ремонтом, со всеми коммуникациями. На территории комплекса так же расположены гаражи, помещения свободного назначения, пожарный водоем и здание охраны (общей площадью 1616 м.кв.) Производственно-складское помещение - 2198 м.кв Комплекс предназначен практически для любого рода деятельности, так как все здания свободного назначения и их можно переоборудовать под тот вид деятельности который вам нужен	Продается производственная база расположенная на земельном участке 6300 кв.м. На территории расположены: Административно-бытовой корпус общей площадью 637 кв.м. Здание РБУ литер "Б" общей площадью 322,3 кв.м. Контрольно-пропускной пункт с навесом общей площадью 9,4 кв.м. Складское помещение общей площадью 539,1 кв.м. Растворно-бетонный узел общей площадью 61,1 кв.м.(производительностью 20 куб в час) Котельная с подсобными помещениями общей площадью 60,6 кв.м. Навес для сварочных работ общей площадью 169,9 кв.м. Склад инертных материалов общей площадью 596,4кв.м. Весовая, общей площадью 74,38 кв.м. Замощение площадью 3726,6 кв.м.; Кабельная линия 0,4 кВт протяженностью 215 м.; Кабельная линия 6 кВт протяженностью 150 м.;

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

				Наружные сети газопровода протяженностью 122 м.; Башенный кран КБ100-3А-1, 1990 г.в. Рассмотрю варианты обмена. Возможно аренда
Назначение здания	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на назначение площадей</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00
Состояние здания и помещений	1. Состояние удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное состояние, износ 30%	удовлетворительное состояние, износ 30%	Вполне удовлетворительное состояние, износ 15%
<i>Корректировка на состояние здания</i>	-	1,00	1,00	0,82
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	есть	есть
<i>Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов</i>		1,00	0,89	0,89
Общая корректировка	-	0,95	0,89	0,73
Скорректированное значение, руб./м ²		3 729	2253	4083
Среднее значение (с учетом НДС), руб./м²	3355			
Стоимость всего объекта (с учетом НДС), руб. без учета стоимости земли.	10 493 769			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

13.6 Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

1.Корректировка на торг

Величина скидки на торг взята из исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что доверительный интервал скидки на торг при продаже объектов производственно-складской недвижимости составляет 11-13% в зависимости от ликвидности объекта, в среднем 12% (Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 1. , табл. 27.). Корректировка на торг принята оценщиком на среднем уровне, т.к. объект оценки представляет собой вполне ликвидную недвижимость, т.е.12% или 0,88.

2.Корректировка на размер земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определена в разделе 12.3. данного отчета и составляет 663 руб./кв.м. В данном отчете у объектов аналогов вычитается стоимость земельных участков.

3. Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от численности населения в городах расположения объектов сравнения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и3 расположены в г. Минеральные воды, численность населения находится в диапазоне 60-90 тыс. чел. Корректировка в данном случае не вводится. Объект-аналог № 1 находится в г. Кислводск. Численность населения находится в диапазоне 90-135 тыс. чел. Корретировка составит 0,95 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том1. таб. 21).

4. Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь не вводится, т.к. площади объектов сравнения сопоставимы.

5. Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №54.

Таблица №54

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Объекты оценки и объекты сравнения № 1 и 2 находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов составляет 30%, объект сравнения № 3 находится во вполне удовлетворительном состоянии, износ объектов в диапазоне 11-20%, в среднем 15% (степень износа объектов сравнения была определена на основании телефонного опроса продавцов соответствующих объектов), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

Таблица №55

	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное, износ 30%	удовлетворительное, износ 30%	Вполне удовлетворительное, износ 15%
Корректировка		1,00	1,00	0,82

6.Корректировка на наличие отопления.

Корректировка на наличие отопления составит 1,00, т.к. все объекты сравнения отапливаются.

7.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

У объекта оценки и аналога № 1 грузоподъемных механизмов нет. У аналогов 2 и 3 есть грузоподъемные механизмы. Корректировка на наличие ГМ вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от наличия ГМ.. Отношение удельной цены объекта с ГМ к удельной цене такого же объекта без ГМ составляет в среднем 0,89 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том1. таб. 73).

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Для этого были проверены использованные для расчета данные по сопоставимым объектам и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин сопоставимых объектов. Итоговая стоимость определяется как среднее арифметическое стоимостей объектов сравнения.

13.7 Согласование полученных результатов

Таблица №56

Наименование	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Весовой коэф-т	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	Стоимость за единицу в составе единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб.
Нежилое здание котельной литер Е1	1396237	-	-	-
Нежилое здание котельной	1333999	-	-	-

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

литер Г				
Нежилое здание гаражей литер З1	5046227	0,076	12 842 940	976 063
Нежилое здание склада литер З2	854200	0,012		154 115
Нежилое здание склада литер Я1	17060281	0,258		3 313 479
Нежилое здание склада литер Ч	11480183	0,174		2 234 672
Нежилое здание склада литер Э, Э1	20810626	0,315		4 045 526
Нежилое здание склада с платформой литер Д	9 447 560	0,163		2 093 399
Нежилое здание торгового центра литер М	227 628 658	-	92 593 749	92 593 749
Нежилое здание магазина литер 1	97 162 503	-	31 511 470	31 511 470
Нежилое здание магазина литер 2	106 263 932	-	40 676 328	40 676 328
Нежилое административное здание литер А	23 441 641	0,396		4 155 533
Нежилое здание склада литер В	39 818 214	0,604	10493769	6 338 236
Подъездной ж/д путь литер Х1	1633000	-	-	-
Нежилое здание трансформаторной подстанции литер ТП	474419	-	-	-

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости включает два основных метода:

- 1) метод дисконтированных денежных потоков;
- 2) метод прямой капитализации дохода.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. По мнению оценщика, в данном случае прогнозируемые доходы по годам будут стабильными либо стабильно изменяющимися, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Этапы оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода следующие:

1. Расчет годового чистого операционного дохода.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где: **ЧОД** – чистый операционный доход, (руб. в год);

K – ставка капитализации, (%).

При использовании метода прямой капитализации сумма дохода за типичный («нормальный») год функционирования объекта делится на соответствующую норму дохода, т.е. в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

В данном конкретном случае доходом, получаемым от объекта оценки, является доход от сдачи его в аренду.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Последовательность расчёта стоимости при этом методе следующая.

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД).
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

14.1 Период прогнозирования. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования. Анализ рынка аренды и обоснование величины рыночной арендной платы.

Цены на аренду колеблются и зависят в основном от технической оснащенности, и транспортной доступности. Минимальный срок аренды помещений, составляет от 0,6 до 5 лет.

Для расчета рыночной ставки арендной платы для оцениваемого объекта, использована собственная база данных оценщика, информация ведущих риэлторских агентств Ставропольского края по аренде помещений наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Оцениваемые объекты – торговый центр, магазины и производственно-складские объекты.

Предполагается сдать в аренду не все здания целиком, а только арендопригодные площади.

Кэффициент арендопригодной площади вводится на основании исследований портала <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/973-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

Согласно исследованиям, коэффициент арендопригодной площади для зданий торгового назначения составляет в среднем 0,85. Коэффициент арендопригодной площади для производственно-складских площадей составляет в среднем 0,92.

Таким образом, арендопригодная площадь составит:

Торговый центр литер М: $4281,1 \times 0,85 = 3\,638,9$ кв.м.;

Здание магазина литер 1: $1357,2 \times 0,85 = 1\,153,6$ кв.м.

Здание магазина литер 2: $1821,6 \times 0,85 = 1\,548,4$ кв.м.

Производственно-складские площади на ул. Островского, д. 74: $3\,662,71 \times 0,92 = 3\,369,7$ кв.м.

Производственно-складские площади на ул. Островского, д. 76: $3\,005,3 \times 0,92 = 2\,764,9$ кв.м.

14.2 Расчет рыночной стоимости арендной платы для торговых площадей – литер М, литер 1, литер 2.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Для сравнения были выбраны 3 аналога, которые располагаются в аналогичных районах г. Минеральные Воды.. Основным критерием выбора аналогов, было аналогичное наиболее эффективное использование объекта оценки и сопоставимых объектов, их расположение и состояние.

Описание объектов сравнения и результат расчета арендной ставки для оцениваемых помещений представлены в таблице №55.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Таблица № 57

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-mineralnye_vody-181571102	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pyatigorsk-168005755	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1223656235
Контактный телефон		Контактный телефон: 906-471-11-16	Контактный телефон: 8-928-220-9013	Контактный телефон: 8-988-087-80-06
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул.Островского, д. 74	Ставропольский край, г. Минеральные Воды	Ставропольский край, г. Пятигорск	Ставропольский край, г. Минеральные Воды
Общая площадь помещений, кв.м.	Литер М-3638,9 Литер 1 – 1 153,6 Литер 2 – 1548,4 (возможна сдача в аренду меньшими площадями)	Нет данных	3104,6	Нет данных
Площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Литер М-3638,9 Литер 1 – 1 153,6 Литер 2 – 1548,4	143	3104,6 (можно частями)	260
Предложение аренды (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	определяется	301	354	338
Вид сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на объем передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Возможность снижения цены в процессе торгов		Торг возможен	торг возможен	Торг возможен
Корректировка торг		0,92	0,92	0,92
Рыночные условия/дата продажи	Июль,2017	Июль,2017	Июль,2017	Июль,2017
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	-	1,00	0,91	1,00
Объект сделки	Объектами оценки являются торговый центр и магазины. Состояние	сдаётся в аренду торговое помещение с ремонтом в новом здании 2-рой этаж 143кв.м. ,	Площадь здания 3104,6 кв. метров., 2 этажа + цокольный этаж+мансардный этаж.	Сдается торговое помещение в торговом центре на ул. Железноводская. Новое, после

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

	удовлетворительное.	возможна так же сдача и 1-вого этажа. в хорошем месте , Минеральные Воды ул. Московская 16, напротив "кафе ешь пей" СРОЧНО	Высота помещения 4,40 метров. Адрес объекта: Ставропольский край, город Пятигорск, пос. Горячеводский, ул. Объездная 1б, в районе федеральной автодороги "Кавказ". Расположен на территории торгового комплекса Татьяна и К. Собственником помещения является ООО "Татьяна и К". Долгосрочный договор аренды 5 лет или краткосрочный на срок 11 месяцев. Арендные каникулы не более 30 дней с момента подписания акта допуска. Коммунальные платежи в арендную плату не включены. Реклама на здании включена в арендную плату. Индексация один раз в год не более 10%. Пожарная сигнализация есть. Охранная сигнализация установка за свой счет. Интернет есть. Электричество 106,5 кВт. Отопление автономное. Вода, канализация есть. Системы вентиляции и кондиционирования есть.	ремонта. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. (Из разговора с продавцом было выявлено, что в объявлении опечатка. Помещение сдается в аренду за 88 000 руб. в месяц)
Назначение помещения	Торговое	Торговое	Торгове	Торгове
<i>Корректировка на назначение здания</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Удовлетворительное, износ 25%	состояние удовлетворительное, износ 25%	состояние хорошее, износ 5%	состояние хорошее, износ 5%

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru

Корректировка на состояние помещения	-	1,00	0,79	0,79
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, слаботочные устройства.	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, слаботочные устройства.	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, слаботочные устройства
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Общая корректировка	-	0,92	0,66	0,92
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	-	277	233	311
Коммунальные платежи, плата за телефон		не включены	не включены	Не включены
Корректировка на наличие в цене аренды коммунальных услуг		0	0	0
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	-	277	234	311
Среднее значение(с учетом НДС), руб./м ² в месяц	274			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения вводится на основании исследований, проведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки. Исследования центра показали, что стоимость аренды торговой недвижимости зависит от численности населения в городах расположения объектов сравнения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и 3 расположены в г. Минеральные воды, численность населения находится в диапазоне 60-90 тыс. чел. Корректировка в данном случае не вводится. Объект-аналог № 1 находится в г. Пятигорск. Численность населения находится в диапазоне 135-200 тыс. чел. Корректировка составит 0,91 (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том2. таб.17).

Корректировка на торг.

По мнениям экспертов, уровень торга при сдаче в аренду объектов торгово-офисной недвижимости составляет 7,9-8,9% от первоначально заявленной цены, в среднем 8,4%. (Справочник оценщика недвижимости. Том 2. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.). Уровень торга составит 8,4%, корректировка составит 0,92.

Корректировка на площадь.

Планировка всех объектов сравнения. позволяет сдавать их в аренду нескольким арендаторам меньшими площадями, в данном случае корректировка на площадь не применялась.

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №56.

Таблица №58

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Объекты оценки и объект-аналог №1 находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов оценки составляет 25% Объекты сравнения 2 и 3 имеют хорошее (новое состояние, износ составляет 5% (степень износа объектов сравнения была определена на основании телефонного опроса продавцов соответствующих объектов), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

Таблица №59

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	Удовлетворительное, износ 25%	Удовлетворительное, износ 25%	Хорошее, износ 5%	Хорошее, износ 5%
Корректировка		1,00	0,79	0,79

Корректировка на наличие коммунальных платежей в стоимости аренды.

У всех объектов сравнения в стоимость аренды не входят коммунальные платежи. В данном случае оценщик не вводит корректирующий коэффициент.

Все приведенные данные по арендным ставкам относятся к моменту оценки. Для дальнейшего расчета принята средняя величина ставки аренды для торговых помещений, расположенных в автоцентре, равная (с учётом НДС): 274 руб./ кв.м.

14.3 Расчет рыночной стоимости арендной платы для производственно-складских площадей на ул. Островского 74 – литер 31, 32, Я1, Ч, Э, Э1, Д, на ул. Островского, д. 76 – литер А, В

Для сравнения были выбраны 3 аналога, которые располагаются в аналогичных районах г. Минеральные Воды.. Основным критерием выбора аналогов, было аналогичное наиболее эффективное использование объекта оценки и сопоставимых объектов, их расположение и состояние.

Описание объектов сравнения и результат расчета арендной ставки для оцениваемых помещений представлены в таблице №57.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Таблица № 60

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-mineralnye_vody-184986739	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_16_80_m_939710474	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_29_1.6_m_1119215767
Контактный телефон		Контактный телефон: 962-009-70-70	Контактный телефон: 8-928-013-95-13	Контактный телефон: 8-928-013-95-13
Местоположение объекта, адрес	Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул.Островского, д. 74 и 76	Ставропольский край, г. Минеральные Воды	Ставропольский край, г. Минеральные Воды	Ставропольский край, г. Минеральные Воды
Общая площадь помещений, кв.м.	3271,5 (возможна сдача в аренду меньшими площадями) 752,5-административная часть, 2375,3 – произв.-складская часть (возможна сдача частями)	Нет данных	1680	291,6
Площадь оцениваемых помещений, кв.м.	3271,4 752,5-административная часть, 2375,3 – произв.-складская часть	400	1680 (можно частями)	291,6
Предложение аренды (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	определяется	100	92	93
Вид сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на объем передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Возможность снижения цены в процессе торгов		Торг возможен	торг возможен	Торг возможен
Корректировка торг		0,90	0,90	0,90
Рыночные условия/дата продажи	Июль,2017	Июль,2017	Июль,2017	Июль,2017
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Объект сделки	Объектами оценки являются производственно-складские площади производственной базы	Сдается в аренду помещение от собственника: общая площадь 400 кв.м.- кирпичное здание, электричество, вода, отопление. Круглосуточная охрана. Высота потолков 8 метров. Варианты использования: как склад, под производство, под автосервис.	Сдается в аренду складское помещение на охраняемой территории. Без отопления	Сдается в аренду складское помещение на охраняемой территории. Без отопления
Назначение помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на назначение здания</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Удовлетворительное, износ 30%	состояние удовлетворительное, износ 30%	состояние удовлетворительное, износ 30%	состояние удовлетворительное, износ 30%
<i>Корректировка на состояние помещения</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Нет	Нет
<i>Корректировка на наличие отопления</i>		1,00	1,39	1,39
Общая корректировка	-	0,90	1,25	1,25
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	-	90	115	116
Коммунальные платежи, плата за телефон		не включены	не включены	Не включены

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail: neo-nn@list.ru

Корректировка на наличие в цене аренды коммунальных услуг		0	0	0
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	-	90	115	116
Среднее значение(с учетом НДС), руб./м ² в месяц	107			
Корректировка на наличие административных площадей	1,55			
Среднее значение(с учетом НДС), руб./м ² в месяц	166			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения не вводится, все аналоги расположены вдоль крупных автотрас. на территории промзон.

Корректировка на торг.

По мнениям экспертов, уровень торга при сдаче в аренду объектов производственно-складской недвижимости составляет 9-11% от первоначально заявленной цены, в среднем 10%. (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.). Уровень торга составит 8,4%, корректировка составит 0,90.

Корректировка на площадь.

Планировка всех объектов сравнения. позволяет сдавать их в аренду нескольким арендаторам меньшими площадями, в данном случае корректировка на площадь не применялась.

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние не вводится, т.к. все объекты находятся в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на наличие отопления.

По мнениям экспертов отношение удельной ставки арендной платы неотапливаемого объекта к удельной ставке арендной платы такого же отапливаемого объекта составляет 0,72. (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.). Обратное значение корректировки составит: $1:0,72=1,39$.

Корректировка на наличие коммунальных платежей в стоимости аренды.

У всех объектов сравнения в стоимость аренды не входят коммунальные платежи. В данном случае оценщик не вводит корректирующий коэффициент.

Корректировка на наличие административных площадей.

По мнениям экспертов отношение удельной ставки административно-офисной части комплекса к удельной ставке производственно-складской части составляет 1,55. (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.).

Все приведенные данные по арендным ставкам относятся к моменту оценки. Для дальнейшего расчета принята средняя величина ставки аренды для производственно-складских площадей, равная (с учётом НДС): 107 руб./ кв.м., для административной части 166 руб./кв.м.

14.4 Расчет чистого операционного дохода.

Анализ дохода.

При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его объекта сравнения, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

$$\text{ПВД} = S \times \text{Сап},$$

Где S – площадь оцениваемого объекта;

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год.

Потенциальный валовой доход будет состоять из дохода от аренды оцениваемых объектов.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Расчет арендопригодной площади (на основании исследований СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1097-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>).

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Торговый центр литер М: $4281,1 \times 0,85 = 3\,638,9$ кв.м.;

Здание магазина литер 1: $1357,2 \times 0,85 = 1\,153,6$ кв.м.

Здание магазина литер 2: $1821,6 \times 0,85 = 1\,548,4$ кв.м.

Производственно-складские площади на ул. Островского, д. 74: $3271,5 \times 0,92 = 3009,78$ кв.м.

Производственно-складские площади на ул. Островского, д. 76: $2375,3 \times 0,92 = 2185,3$ кв.м.

Административные площади на ул. Островского, д. 76: $752,5 \times 0,86 = 647,15$ кв.м.

ПВД для торгового центра литер М: $3638,9 \times 274 \times 12$ месяцев = 11 964 703 руб.

ПВД для магазина литер 1: $= 1153,6 \times 274 \times 12$ месяцев = 3 793 037 руб.

ПВД для магазина литер 2: $= 1548,4 \times 274 \times 12$ месяцев = 5 091 139 руб.

ПВД для производственно-складских помещений базы на ул. Островского, д. 74: $3009,78 \times 107 \times 12$ месяцев = 3 864 442 руб.

ПВД для производственно-складских помещений базы на ул. Островского, д. 76: $2185,3 \times 107 \times 12$ месяцев = 2 805 925 руб

ПВД для административных помещений базы на ул. Островского, д. 76: $647,15 \times 166 \times 12$ месяцев = 1289 123 руб

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недозагрузки площадей и недосбора арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Потери от не уплаты арендной платы и несвоевременности платежей невелики. Это обусловлено условиями договоров аренды (оплата вперед) и контролем

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

управляющей компании за платежной дисциплиной. При не уплате арендатор может быть «выселен» без финансовых потерь для собственника. Ретроспективные данные, предоставленные управляющей компанией, подтверждают отсутствие фактов неуплат и редкость нарушения сроков оплаты. Учитывая анализ рынка, и данные управляющих компаний 100% сбор платежей для подобных объектов является на текущий момент закономерностью. УК «Ваш офис», Н.Новгород тел. 8(831) 278-64-61, <http://www.vash-office.nnov.ru/main/arenda.htm>).

Процент от недозагрузки торгово-офисных объектов составляет 11,7-13% (Справочник оценщика недвижимости 2016, ПЦФКО, Нижний Новгород, 2 том, 2016г.). Оценщик берет среднее значение процента недозагрузки в размере 12%.

Процент от недозагрузки производственных объектов составляет 11-13% (Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть 2., ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.). Оценщик берет среднее значение процента недозагрузки в размере 12%.

Анализ расходов.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Операционные расходы.

Исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки показали, что процент операционных расходов от потенциального валового дохода для производственно-складских объектов составляет 12-23%, в среднем 18%. (Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть 2., ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г)

Для офисно-торговых объектов процент операционных расходов составляет 17,1-18,8%, в среднем 18% (Справочник оценщика недвижимости-2016, 2 том, ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г.). Оценщиком принимаются средние значения диапазонов: 18% для производственно-складской недвижимости и 18% для офисно-торговой недвижимости.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

14.5 Расчет коэффициента капитализации

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
	Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail: neo-nn@list.ru.

14.6 Расчет стоимости объектов доходным подходом

Таблица № 61

Статьи дохода и расходов	Здание торгового центра литер М	Здание магазина литер 1	Здание магазина литер 2	Производственно-складские помещения на ул. Островского, 74 (литер , 31, 32, Я1, Ч, Э,Э1, Д)	Производственно-складские помещения на ул. Островского, д. 76 (литер А, В)	Административные помещения на ул. Островского, д. 76 (литер А, В)
Площадь объекта оценки, кв.м.	3638,9	1153,6	1548,4	3009,69	2185,3	647,15
Арендная ставка, руб.	274	274	274	107	107	166
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб., год	11 964 703	3 793 037	5 091 139	3864442	2 805 925	1 289 123
Недозагрузка площадей арендаторами, %	12	12	12	12	12	12
Потери от неплатежей, %	0	0	0	0	0	
Действительный валовой доход, (ДВД), руб.	10 528 939	3 337 873	4 480 202	3 400 709	2469214	1134428
Операционные расходы, руб.	1 895 209	682 747	916 405	695600	505067	232042
Чистый операционный доход до налогообложения, руб.	8 633 730	2 655 126	3 563 797	2705109	1964147	902386

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Ставка капитализации, %	13	13	13	15	15	13
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	66 413 308	20 424 046	27 413 823	18 034 060	13 094 313	6 941 431

15.7 Согласование полученных результатов

Наименование	Весовой коэф-т	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.	Стоимость за единицу в составе единого объекта, полученная доходным подходом, руб.
Нежилое здание склада с платформой литер Д	0,163	18034060	2 939 552
Нежилое здание гаражей литер З1	0,076		1 370 589
Нежилое здание склада литер З2	0,012		216 409
Нежилое здание склада литер Я1	0,258		4 652 787
Нежилое здание склада литер Ч	0,174		3 137 926
Нежилое здание склада литер Э, Э1	0,315		5 680 729
Нежилое здание торгового центра литер М	-		66413308
Нежилое здание магазина литер 1	-	20424046	20424046
Нежилое здание магазина литер 2	-	27413823	27413823
Нежилое административное здание литер А	-	6941431	6941431
Нежилое здание склада литер В	-	13094313	13094313

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость недвижимости, расположенной по адресу Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Островского, д. 74 и 76 по состоянию на 19.06.2017г. составляет с учетом НДС:**

Таблица №62

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м	1 396 237	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м	5 046 227	976 063	1 370 589
3	Нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.	854 200	154 115	216 409
4	Нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м	17 060 281	3 313 479	4 652 787
5	Нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.	223 246 658	92 593 749	66 413 308
6	Нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.	92 994 503	31 511 470	20 424 046
7	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м	11 480 183	2 234 672	3 137 926
8	Нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м	20 810 626	4 045 526	5 680 729
9	Нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м	103 466 932	40 676 328	27 413 823
10	Нежилое здание – здание склада с платформой литер Д общей площадью 523 кв.м.	9477560	2 093 339	2 939 552
11	земельный участок общей площадью 26839,2 кв.м	Не применялся	Не применялся	17 794 000
12	Нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м.	22 363 641	4 155 533	6 941 431
13	Нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м	34 072 214	6 338 236	13 094 313
14	Нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.	1 333 999	Не применялся	Не применялся
15	Сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.	1 633 000	Не применялся	Не применялся
16	Нежилое здание – здание трансформаторной подстанции литер ТП общей площадью 67,3 кв.м.	474 419	Не применялся	Не применялся
17	земельный участок общей площадью 37222,15 кв.м	Не применялся	Не применялся	24 678 000

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов

Преимущества каждого подхода к оценке определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, доходность).

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, является:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости, когда имеется достоверная информация для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Однако, результаты, полученные с использованием данного подхода, не всегда отражают реальную рыночную стоимость объекта, так как затраты на строительство это не единственный фактор влияющий на его стоимость. На рыночную стоимость недвижимости главным образом влияют такие факторы как полезность, конкурентоспособность, прибыльность, которые затратный подход не учитывает.

Учитывая данные факторы, оценщик посчитал возможным присвоить затратному подходу удельный вес – 0 (кроме Сооружения – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м., нежилого здания котельной литер Е1 площадью 150,2 кв.м., нежилого здания котельной литер Г площадью 104,8 кв.м. и нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП площадью 67,3 кв.м.)

Доходный подход Стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью недвижимости создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико–эксплуатационными особенностями и характеристиками.. Недостатком подхода является то, что он полностью основан на субъективных суждениях Оценщика. В настоящее время рынок аренды коммерческой недвижимости продолжает оставаться рынком потребителя, т.е. объем предложений превосходит спрос на всю коммерческую недвижимость, в том числе и на объекты производственного назначения. Кроме того рыночных данных о доходах от аналогичных объектов (предложения о сдаче в аренду объектов автобизнеса, многофункциональных зданий) на дату оценки очень ограниченное количество, поэтому доходный подход в настоящее время не дает реальную рыночную стоимость. Оценщик присваивает доходному подходу вес равный 0,4.

Сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества. Кроме того, этот подход позволяет получить результат,

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. При его реализации Оценщик опирается на статистику, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости и учитывает реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

При выводе итоговой величины стоимости прежде всего следует руководствоваться целью оценки. Имущество оценивается с целью получения кредита в банке, т.е. необходимо определить стоимость при условии продажи имущества. Поэтому предпочтение должно быть отдано сравнительному подходу.

На основании выше сказанного оценщик присваивает результату, полученному с использованием данного подхода, придается коэффициент, равный 0,6.

В итоге веса распределились следующим образом: 0 – затратный подход (кроме Сооружения – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м. , нежилого здания котельной литер Е1 площадью 150,2 кв.м., нежилого здания котельной литер Г площадью 104,8 кв.м. и нежилого здания трансформаторной подстанции литер ТП площадью 67,3 кв.м.))

, 0,4 – доходный подход и 0,6 - сравнительный подход.

С учетом вышесказанного, **рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 19 июня 2017г. составляет в сумме с учетом НДС округленно:**

221 080 000

(Двести двадцать один миллион восемьдесят тысяч) рублей, в том числе:

Таблица №63

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание – котельная, литер Е1 общей площадью 150,2 кв.м	Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Островского, д. 74	1 396 000 (Один миллион триста девяносто шесть тысяч)
2	Нежилое здание – гаражи, литер 31 общей площадью 94,6 кв.м		1 134 000 (Один миллион сто тридцать четыре тысячи)
3	Нежилое здание – склад, литер 32 общей площадью 46,1 кв.м.		179 000 (Сто семьдесят девять тысяч)
4	Нежилое здание – склад, литер Я1 общей площадью 793 кв.м		3 849 000 (Три миллиона восемьсот сорок девять тысяч)
5	Нежилое здание – торговый центр пристройка, литер М общей площадью 4 281,1 кв.м.		82 122 000 (Восемьдесят два миллиона сто двадцать две тысячи)
6	Нежилое здание – здание магазина с платформой, литер 1 общей площадью 1 357,2 кв.м.		27 077 000 (Двадцать семь миллионов семьдесят семь тысяч)
7	Нежилое здание – здание склада с платформой, литер Ч общей площадью 556,6 кв.м		2 596 000 (Два миллиона пятьсот девяносто шесть тысяч)
8	Нежилое здание – здание склада с пристройкой, литер Э, Э1 общей площадью 1 258,1 кв.м		4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч)
9	Нежилое здание – здание магазина с пристройками лит. 2а, лит. 2б, навесом лит. 2в, литер 2 общей площадью 1 821,6 кв.м		35 371 000 (Тридцать пять миллионов триста семьдесят одна тысяча)
10	Нежилое здание – здание склада с платформой литер Д общей площадью 523 кв.м.		2 432 000 (Два миллиона четыреста тридцать две тысячи)
11	земельный участок общей		17 794 000

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	площадью 26 839,2 кв.м		(Семнадцать миллионов семьсот девяносто четыре тысячи)
12	Нежилое здание – административный корпус, литер А общей площадью 752,5 кв.м	Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Островского, д. 76	5 270 000 (Пять миллионов двести семьдесят тысяч)
13	Нежилое здание – склад, литер В общей площадью 2 375,3 кв.м.		9 041 000 (Девять миллионов сорок одна тысяча)
14	Нежилое здание – котельная, литер Г общей площадью 104,8 кв.м.		1 334 000 (Один миллион триста тридцать четыре тысячи)
15	Сооружение – подъездной железнодорожный путь, литер XI протяженностью 1 409,25 м.		1 633 000 (Один миллион шестьсот тридцать три тысячи)
16	Нежилое здание – трансформаторная подстанция литер ТП общей площадью 67,3 кв.м.		474 000 (Четыреста семьдесят четыре тысячи)
17	земельный участок общей площадью 37 222,15 кв.м		24 678 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч)

Оценщик 1 категории
ООО «Нижегородэкспертоценка»



Цветков И.С.

16. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися ООО «Нижегородэкспертоценка» данными, у подписавших данный отчет Оценщиков 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 отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1.Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

4.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

5. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

6.Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

12.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13.Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14.Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15.Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16.Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17.Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящим, Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщиков 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 отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

**Оценщик 1 категории
ООО «Нижегородэкспертоценка»**



Цветков И.С.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

18. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств». – Интернет: www.appraiser.ru
3. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Специальная литература

1. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
2. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
5. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
6. В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997
7. А.Н.Купчин, Б.Д.Новиков. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М.,1995г.