

Отчет № 2019/05_02

**об оценке рыночной стоимости
имущество в соответствии с перечнем приведенном в
главе 2 с учетом права собственности на земельные
участки общей площадью 17640 м2 под кадастровым
номером 50:05:0050102:96, 13265 м2 и
50:05:0050102:99, 1170 м2 и 50:05:0050102:92, 15792
м2 и 50:05:0050102:48, 556 м2 и 50:05:0050102:95,
10902 м2 и 50:05:0050102:734, 549 м2 и
50:05:0050102:732, 4059 м2 и 50:05:0050102:735.
Адрес (местоположение): Россия, Московская
область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул
Заводская, д 1**

Экз. № 1

Заказчик: ООО «ПКФ Стройбетон»

Дата оценки: 15.05.2019

Дата составления отчета: 31.03.2020

СОДЕРЖАНИЕ

1 АННОТАЦИЯ	7
1. 1 Задание на оценку	7
1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1. 5 Основные факты и выводы	12
1. 6 Прочие обязательные сведения	18
1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете	19
1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)	21
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. 1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	23
2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки	28
2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки	28
2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки	29
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3. 1 Макроэкономический обзор	32
3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области	35
3. 3 Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Московской области	39
3. 4 Обзор промышленности РФ	39
3. 5 Анализ рынка оцениваемого оборудования	39
3. 6 Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости	46
3. 7 Анализ доходности инвестиций в недвижимость	54
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
5. 1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке	62
5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки	63
6 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	67
6. 1 Методика оценки имущества затратным подходом	67
6. 2 Оценка рыночной стоимости права на земельный участок	67
6. 3 Оценка затрат на создание ОКС	80
6. 4 Оценка величины износа и устареваний	90
6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы	94

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	132
7. 1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж	132
7. 2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж	135
8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	157
8. 1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации	157
8. 2 Расчет чистого операционного дохода	159
8. 3 Расчет ставки капитализации	161
8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы	166
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	187
9. 1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке	187
9. 2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	195
10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	199
ПРИЛОЖЕНИЕ I КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ И ОБЗОРНЫЕ ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ II КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ III ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ СВЕДЕНИЯ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ IV КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

1. 1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки
1. 2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 15.05.2019 г.
2. 1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
2. 2 Перечень площадей Объекта оценки и расчет арендопригодной площади
3. 1 Основные макроэкономические показатели
3. 2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов
3. 3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения
3. 4 Статистические показатели муниципальных образований Московской области

3. 5 Значения скидки на торг при сделках с производственно-складской недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов
3. 6 Значения скидки на торг при сделках с земельными участками по городам России и границы расширенных интервалов
3. 7 Значения процента незагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов
3. 8 Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости
3. 9 Сроки экспозиции промышленно-складских земель
3. 10 Эксплуатационные расходы в сегменте производственно-складской недвижимости от ПВД
3. 11 Структура арендной ставки в сегменте производственно-складской недвижимости
3. 12 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона
3. 13 Цены предложений на рынке земельных участков под промышленную застройку

3. 14 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа
3. 15 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда
3. 16 Положение в территориальных зонах (земельные участки)
3. 17 Доступ к объекту
3. 18 Передаваемые имущественные права
3. 19 Наличие коммуникаций (индустриальная застройка)
3. 20 Инженерно-геологические условия
3. 21 Корректирующие коэффициенты на этаж
3. 22 Наличие отопления
3. 23 Материал стен
3. 24 Физическое состояние здания продажа
3. 25 Физическое состояние здания аренда
3. 26 Назначение частей промбазы продажа
3. 27 Назначение частей промбазы аренда
3. 28 Наличие ж/д ветки
3. 29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 13 лет
3. 30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент
4. 1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
6. 1 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом выделения
6. 2 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом остатка
6. 3 Выбор объектов сравнения для расчета стоимости земельного участка
6. 4 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка
6. 5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
6. 6 Коммерчески привлекательные ВРИ для градостроительных зон объекта оценки и объектов-аналогов
6. 7 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)
6. 8 Поправка на разницу в объеме или площади (Ко)
6. 9 Значения коэффициента Пспр , используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ

6. 10 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных
6. 11 Описание количественных показателей Объекта оценки
6. 12 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание сушилки, лит. Л17)
6. 13 Описание конструкций и расчет физического износа (отделение по производству погнажных изделий, лит. Л18)
6. 14 Описание конструкций и расчет физического износа (мотовозное депо, лит. Л25)
6. 15 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание склада перекиси, лит. Л16)
6. 16 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание гаража, лит. Л19,Л20)
6. 17 Описание конструкций и расчет физического износа (помещение стрелочников, лит. Л4)
6. 18 Описание конструкций и расчет физического износа (тарный цех, склад лаков, жидкого сырья, лит. Л24, Л24/1, Л24/2,
6. 19 Описание конструкций и расчет физического износа (цех синтетических смол, лит. Л22)
6. 20 Описание конструкций и расчет физического износа (цех твердых вводов, лит. Л23,23/1,Л23/2)
6. 21 Описание конструкций и расчет физического износа (здание прачечной, лит. Л26)
6. 22 Описание конструкций и расчет физического износа (склад инертных материалов, лит. Л11,Л11/1)
6. 23 Описание конструкций и расчет физического износа сооружений
6. 24 Физические характеристики объектов оценки (сооружения, оборудование)
6. 25 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС
6. 26 Расчет затрат на создание ОКС
6. 27 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")
6. 28 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

6. 29 Расчет прибыли предпринимателя
6. 30 Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

7. 1 Описание объектов-аналогов
7. 2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
7. 3 Определение стоимости оборудования сравнительным подходом

8. 2 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки производственно складской площади
8. 3 Расчет рыночной величины арендой ставки производственно складской площади
8. 4 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки административной площади
8. 5 0
8. 6 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации
8. 7 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)
8. 8 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости
8. 9 Обоснование капитальных вложений
8. 10 Расчет резерва на замещение
8. 11 Определение ставки капитализации
8. 12 Определение премии за низкую ликвидность

9. 1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости
9. 2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки
9. 3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка
9. 4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки
9. 5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)
9. 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

1 АННОТАЦИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 17640 м ² под кадастровым номером 50:05:0050102:96, 13265 м ² и 50:05:0050102:99, 1170 м ² и 50:05:0050102:92, 15792 м ² и 50:05:0050102:48, 556 м ² и 50:05:0050102:95, 10902 м ² и 50:05:0050102:734, 549 м ² и 50:05:0050102:732, 4059 м ² и 50:05:0050102:735. Адрес (местоположение): Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1
Состав объекта оценки	см. таблицу 1.2 ниже.
Характеристики объекта оценки	определяются на основе следующей документации: Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости результатов инвентаризации (копии приведены в Приложении II)
Имущественные права на объект оценки	объекты капитального строительства · право собственности оборудование – право собственности земельный участок – право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	объекты капитального строительства · право собственности земельный участок – право собственности <i>Информация об обременениях приведена в главе 1.6 отчета.</i>
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя)
Вид стоимости (база оценки)	рыночная
Дата оценки	15.05.2019
Срок проведения оценки	15.05.2019 г. - 30.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Количественные и качественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической и правовой документации (копии приведены в Приложении III): Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости результатов инвентаризации

Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов визуального обследования конструктивных элементов объекта оценки, доступных для визуального осмотра. Оценщик не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта.

Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.

Величина рыночной стоимости указывается в Отчете в виде единой расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.

1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков – членов саморегулируемой организации Общероссийской Общественной Организации «Российского Общества Оценщиков», Оценщик использовал Свод стандартов и правил РОО 2015 (утв. Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

Использование при подготовке настоящего Отчета указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и предназначен для использования исключительно в целях и задачах, указанных в Задании на оценку. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, оговоренных в Отчете.
3. Количественные показатели и состояние Объекта оценки определялись на основе технической документации, предоставленной Заказчиком, и визуального осмотра помещений.
4. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель также не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных имущественных прав, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
6. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Результаты расчетов по каждому подходу получены при использовании точных данных. При пересчете итоговых значений по отраженным в таблицах округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом погрешность находится в допустимых пределах.
7. Фотографии, приведенные в Отчете, включены исключительно для того, чтобы помочь получить представление об Объекте оценки и объектах-аналогах.
8. Оценщик не проводил строительную экспертизу объектов капитального строительства и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны. Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчет не должен пониматься так, что в нем утверждается о целостности конструкций или строительных материалов.
9. Оценщик не извещен о каких-либо измерениях или отчетах, указывающих на наличие загрязняющих веществ или опасных материалов, находящихся на территории оцениваемого объекта или в непосредственной близости. Оценщик не проводил каких-либо исследований по прошлому или настоящему использованию как недвижимости, так и прилегающих земель для установления наличия каких-либо загрязнений, а стоимость основывается на предположении об отсутствии загрязнения. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует в рассматриваемой недвижимости или на любой соседствующей земле, то это может уменьшить указанную в Отчете стоимость.

10. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех приведенных в Отчете сведений указывается источник информации.
11. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
13. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода состояние рынка и Объекта оценки совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
14. Заключение о стоимости Объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

В дополнение к вышесказанному Оценщик не располагает информацией, способствующей появлению специальных, необычных и экстраординарных допущений.

1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор (Исполнитель оценки)	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (сокращенно ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС») Местонахождение: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 ОГРН: 1107746840410, дата присвоения ОГРН: 14.10.2010 г. ИНН 7729665944, КПП 772901001
Сведения об оценщиках (работающих на основании трудового договора с Исполнителем)	Гридина Ольга Александровна Местонахождение: 107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1; Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.; Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007; Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1426258764 от 31.08.2018 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2018 г. по 18 сентября 2019. Лимит ответственности 30 000 000 рублей; Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.; Контактные данные: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru;

	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2000 г.
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах.	не привлекались

1. 5 Основные факты и выводы

Таблица 1. 1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки на 15.05.2019 г. без учета НДС и обременений, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 17640 м2 под кадастровым номером 50:05:0050102:96, 13265 м2 и 50:05:0050102:99, 1170 м2 и 50:05:0050102:92, 15792 м2 и 50:05:0050102:48, 556 м2 и 50:05:0050102:95, 10902 м2 и 50:05:0050102:734, 549 м2 и 50:05:0050102:732, 4059 м2 и 50:05:0050102:735. Адрес (местоположение): Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1	205 911 116	117 243 955	120 624 256
	в том числе			
	Право собственности на земельный участок, площадь: 17640 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:96	16 738 320	16 738 320	16 738 320
	Право собственности на земельный участок, площадь: 13265 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:99	12 586 951	12 586 951	12 586 951
	Право собственности на земельный участок, площадь: 1170 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:92	1 110 195	1 110 195	1 110 195
	Право собственности на земельный участок, площадь: 15792 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, на земельном участке расположено строение: здание склада, Кадастровый № 50:05:0050102:48	14 984 782	14 984 782	14 984 782
	Право собственности на земельный участок, площадь: 556 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:95	527 580	527 580	527 580
	Право собственности на земельный участок, площадь: 10902 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:734	10 344 737	10 344 737	10 344 737

	Право собственности на земельный участок, площадь: 549 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:732	520 938	520 938	520 938
	Право собственности на земельный участок, площадь: 4059 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:735	3 851 522	3 851 522	3 851 522

Таблица 1.2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 15.05.2019 г.

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом имеющихся обременений, округленно, руб.
		без учета НДС
	имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 17640 м2 под кадастровым номером 50:05:0050102:96, 13265 м2 и 50:05:0050102:99, 1170 м2 и 50:05:0050102:92, 15792 м2 и 50:05:0050102:48, 556 м2 и 50:05:0050102:95, 10902 м2 и 50:05:0050102:734, 549 м2 и 50:05:0050102:732, 4059 м2 и 50:05:0050102:735. Адрес (местоположение): Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1	118 913 100
	в том числе:	
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	218 200
2	нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	1 777 900
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	525 900
4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	389 700
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	1 803 400
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	73 700
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	6 828 100

8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	1 534 300
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	6 105 400
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литера: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	476 400
11	Право собственности на земельный участок, площадь: 17640 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:96	16 738 300
12	Право собственности на земельный участок, площадь: 13265 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:99	12 587 000
13	Право собственности на земельный участок, площадь: 1170 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:92	1 110 200
14	Право собственности на земельный участок, площадь: 15792 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, на земельном участке расположено строение:здание склада, Кадастровый № 50:05:0050102:48	14 984 800
15	Право собственности на земельный участок, площадь: 556 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:95	527 600
16	Право собственности на земельный участок, площадь: 10902 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:734	10 344 700
17	Право собственности на земельный участок, площадь: 549 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:732	520 900
18	Право собственности на земельный участок, площадь: 4059 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:735	3 851 500
НЕДВИЖИМОСТЬ		
1	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	34 304 600
2	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	331 600

3	Ворота металлические Инв №. П5002	3 900
4	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	173 200
5	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	788 800
6	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	174 700
7	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	346 600
8	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	231 300
9	Склад инертных материалов Инв №. Л15	570 800
10	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	108 000
11	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	136 800
ОБОРУДОВАНИЕ		
1	Бункер ТБО 8 куб.м.	31 000
2	Вагон бытовка	24 000
3	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522)	5 000
4	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л.	4 000
5	Еврокуб	6 000
6	Емкости для воды пластиковые	19 000
7	Емкость металлическая на колесах	16 000
8	Емкость металлическая 25 куб.м.	56 500
9	Компрессор, мод. Einhell BT-AC 230/24	3 000
10	Кондиционер ZANUSSI, мод. ZACU-60-H-/N1	68 000
11	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт)	240 000
12	Монитор HP, мод. L1706v	1 000
13	Сейф взломостойкий SC 4200	23 500
14	Станок отрезная пила с платформой	33 500
15	Станок отрезной, мод. сом-400	15 000
16	Стол лабораторный металлический	30 000
17	Стремянка алюминиевая	1 800
18	Тепловентилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO	21 000
19	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У	2 000
20	Четырехветвевой грузовой строп "Паук"	3 500
21	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20.	5 000
22	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:	
22.1.	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2	10 500
22.2.	Счётчик электрический 230 ART-01CN	2 000

22.3.	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У	119 500
22.4.	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB	58 000
22.5.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000
22.6.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000
22.7.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000
22.8.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000
22.9.	Щит ЩО70-1-36-УЗ	66 000
23	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:	
23.1.	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN	2 000
23.2.	Таль электрическая г/п 0,5 тн.	16 500
23.3.	Трансформатор ТМЭ - 1000/10	136 500
23.4.	Шкаф ввода, силовой	54 000
23.5.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000
23.6.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000
23.7.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000
23.8.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000
23.9.	Щит ЩО70-3-19УЗ	36 000
23.10.	Щит ЩО70-3-19УЗ	36 000
23.11.	Щит ЩО70-3-21ввод	79 000

Основанием для проведения оценки является:

договор на проведение оценки № 2019/05_02 от 24.03.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

Возможные варианты использования полученных результатов оценки отражены в главе 1.1 Отчета (задачи оценки).
Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.

Оценщик _____ / Гридина О.А. /

Утверждаю
Директор
ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» _____ / Смирнов В.И. /

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены целями и задачами, указанными в Задании на оценку;

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
- Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

Заявление о соответствии:

- Утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте
- Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими
- Оценщик является независимым по отношению к юридическому лицу - заказчику работ по оценке;
- Оценщик, а также оценочная организация (Исполнитель) и ее сотрудники не имеют настоящего или будущего интереса в объекте оценки и не являются аффилированными лицами заказчика;
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Вознаграждение оценщика, равно как и организации Исполнителя – договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- Образование подписавшего Отчет оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Представитель Исполнителя лично произвел обследование оцениваемого имущества;

1.6 Прочие обязательные сведения

Основание для проведения оценки	договор на проведение оценки № 2019/05_02 от 24.03.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
Порядковый номер Отчета	2019/05_02
Дата обследования (осмотра) Объекта оценки	15.05.2019
Дата составления Отчета	30.03.2020
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г.Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан НаилевичЮридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Балансовая стоимость Объекта оценки (на 15.05.2019 г.)	информация не предоставлена
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 года №2 от 15.06.2017 №10756/004100; Передаточный акт от 08.02.2016 №02; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 №01-4045/19/18-15-3Н/127/311; Постановление о принудительной регистрации перехода права требования и замене залогодержателя от 08.08.2017 №1704/17/50060-ИП; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №01-4045/19/18-15-3Н/127/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 г. от 05.02.2016 №1. между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) сроком с 02.12.2015 по 30.11.2019 года.).</p> <p>Объект оценки имеет обременение в виде договора доверительного Выводы сделаны на основании выписок из ЕГРН, см. Приложение II.</p>
Результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Объект производственно-складского назначения
Потенциальные пользователи Отчета	кредитные учреждения; Заказчик Отчета об оценке; Собственник Объекта оценки;

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки	Оценщиком не установлены
---	--------------------------

1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки, пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны и устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

Единицы сравнения – измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./м². Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Затраты на создание объекта капитального строительства – сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. В процессе оценки могут определяться как затраты на воспроизводство или затраты на замещение.

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

Земельный участок (ЗУ) – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройствам.

Земельная рента – доход, приносимый земельным участком.

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

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Недвижимое имущество — (real property). Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. «Недвижимое имущество» является юридическим понятием, в отличие от «недвижимости», являющейся физическим активом. Могут существовать потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

Недвижимость — (real estate) Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории). Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

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

Объект капитального строительства (ОКС) – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

Сегмент рынка — понятие маркетинга, часть рынка того или иного товара или услуги, выделяемая по географическому признаку (страна, регион), по отраслевой принадлежности фирм-покупателей и их типу (мелкие, крупные и т. п.), по признаку социального деления индивидуальных потребителей. Применительно к рынку недвижимости принято выделять следующие основные сегменты – рынок жилой недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок офисной недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок гостиничной недвижимости, в рамках каждого из которых возможна дополнительная сегментация.

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости. Сопоставимые данные относятся к объектам имущества, характеристики которых аналогичны характеристикам оцениваемого имущества (объекта оценки). Такие данные включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.

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

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

Ставка дисконтирования (ставка дисконта) — discount rate. Ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации (доходность с учетом всех рисков) — capitalization rate (all risks yield). Любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату.

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)».

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Основанием для проведения оценки является:

договор на проведение оценки № 2019/05_02 от 24.03.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- осмотр Объекта оценки, окружающей территории;
- анализ количественных и качественных характеристик объекта, изучение информации об объекте оценки: сведения о наличии/отсутствии обременений, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе, устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- исследование характера использования окружающих объектов недвижимости, транспортной доступности, наличие и состояние инженерных сетей и др.;
- анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости объекта оценки;
- выявление основных макроэкономических показателей, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости города в сегменте объекта оценки;
- анализ рынка Объекта оценки – анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованных в специализированных изданиях, газетах, журналах, на Internet-ресурсах и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о состоянии рынка коммерческой недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка;
- анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик обосновал и использовал затратный, сравнительный и доходный подходы. В рамках каждого из подходов были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Составление отчета об оценке.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки в части имущественных прав, объемно-планировочных решений и описание конструкций приведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

Выписка из ЕГРН на объекты капитального строительства и земельные участки. Сличительные ведомости

2.1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Правоустанавливающие / Правоподтверждающие документы	Документы кадастрового учета и технической инвентаризации
Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 25.04.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751789 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 25.04.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261750692 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751016 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 25.04.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751700 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 25.04.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751915 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751277 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года

нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261751440 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 19.08.2013 Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752996 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261750920 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/262903833 от 21.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 17640 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:96	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752108 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 13265 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:99	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752161 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 1170 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:92	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 29.11.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752290 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года

Право собственности на земельный участок, площадь: 15792 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, на земельном участке расположено строение: здание склада, Кадастровый № 50:05:0050102:48	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 25.04.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752402 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 556 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:95	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752508 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 10902 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:734	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 19.08.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752578 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 549 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:732	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 19.08.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752770 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Право собственности на земельный участок, площадь: 4059 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:735	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 19.08.2013; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/261752797 от 16.05.2019года	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
НЕДВИЖИМОСТЬ		
Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	Договор купли-продажи земельных участков, нежилых строений и сооружений от 28.08.2012 Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 14.04.2015;	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Ворота металлические Инв №. П5002	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Навес для инертных материалов Инв №. Л21	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года

Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Склад инертных материалов Инв №. Л15	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года
Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	нет данных	инвентаризационная опись основных средств от 10.05.2018 года

Описание объектов капитального строительства	
Местоположение	субъект федерации - Московская область
	муниципальное образование - район Сергиево-Посадский
	населенный пункт - г. Хотьково
	адрес по улице - ул. Заводская, №1
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г.Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан НаилевичЮридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Состав ОКС	Подробный перечень ОКС с указанием их количественных характеристик приведен в главе 6, в табл. 6.11
Строительный объем (V)	142 971,23 куб. м
Площади: По наружному обмеру ($S_{застр}$) Общая ($S_{общ}$) Полезная площадь (арендопригодная) <i>Более подробная структура арендопригодной площади приведена в таблице 2. 2</i>	20 031,76 кв. м 16 693,13 кв. м 16 675,40 кв. м
Высота потолков	2,5 – 12 м
Соответствие обмерных характеристик Объекта	Обмерные характеристики соответствуют данным технического паспорта
Насанкционированная перепланировка / модернизация / реконструкция	В ходе осмотра Объекта оценки и анализа документации устанавливающей количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, наличие несанкционированных перепланировок / модернизаций / реконструкций у объекта оценки не выявлено.

Наличие обременений, ограничений в использовании, и их влияние на рыночную стоимость	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 года №2 от 15.06.2017 №10756/004100; Передаточный акт от 08.02.2016 №02; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 №01-4045/19/18-15-3Н/127/311; Постановление о принудительной регистрации перехода права требования и замене залогодержателя от 08.08.2017 №1704/17/50060-ИП; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №01-4045/19/18-15-3Н/127/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 г. от 05.02.2016 №1. между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) сроком с 02.12.2015 по 30.11.2019 года.).</p> <p>Обременение договором залога (ипотеки) в соответствии с заданием на оценку не учитывается, т. к. предполагаемым использованием результата оценки является принятие управленческих решений.</p>
Год постройки	1940-1989
Общее состояние Объекта оценки	качество отделки – Удовлетворительная отделка
	состояние отделки – Удовлетворительное
Назначение	Объект производственно-складского назначения
Разрешенное использование	Объект производственно-складского назначения
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	<p>Объект оценки представляет собой здания и сооружения, предназначенные для ведения производственно-складской деятельности.</p> <p>Подробнее количественные и качественные характеристики ОКС приведены в главе 6.5 отчета, в табл. 6.11 - 6.24.</p>
Описание земельного участка	
Кадастровые номера	<p>50:05:0050102:96 50:05:0050102:99 50:05:0050102:92 50:05:0050102:48 50:05:0050102:95 50:05:0050102:734 50:05:0050102:732 50:05:0050102:735</p>
Местоположение	Московская область, район Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Заводская, №1
Собственник земельного участка (юридический адрес и реквизиты)	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435</p>
Площадь участков (общая)	63 933,00 кв. м

Подлежащая оценке доля в праве на ЗУ	100,00%
Краткая характеристика земельного участка	Рельеф участка ровный, без перепада высот. Участок имеет форму ломаного многоугольника, близкую к квадратной. Земельный участок освоен полностью, площадь застройки занимает приблизительно 53%. План границ земельного участка приведен в сопроводительных материалах к Отчету в Приложении II.
Обременения, сервитуты и их влияние на рыночную стоимость	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 года №2 от 15.06.2017 №10756/004100; Передаточный акт от 08.02.2016 №02; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 №01-4045/19/18-15-3Н/127/311; Постановление о принудительной регистрации перехода права требования и замене залогодержателя от 08.08.2017 №1704/17/50060-ИП; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №01-4045/19/18-15-3Н/127/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 02.11.2015 г. от 05.02.2016 №1. между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) сроком с 02.12.2015 по 30.11.2019 года.).</p> <p>Обременение договором залога (ипотеки) в соответствии с заданием на оценку не учитывается, т. к. предполагаемым использованием результата оценки является принятие управленческих решений.</p>
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (по документам)	для производственных целей
Текущее использование	Объект производственно-складского назначения
Балансовая стоимость Объекта оценки (на 15.05.2019 г.)	информация не предоставлена
Кадастровая стоимость з/у	61 111 071,00 руб. или 955,86 руб./кв.м

2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

Подробное описание количественных и качественных характеристик конструктивных элементов приведено в главе 6.5 отчета, в табл. 6.11 - 6.24.

Дополнительное оборудование, в том числе являющееся частью здания - отсутствует.

Парковка.

На охраняемой парковке 30 машиномест.

2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки

На дату оценки объект оценки не функционирует.

Фотографии текущего состояния Объекта оценки приведены в сопроводительных материалах к Отчету в Приложении I.

2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

<p>Описание местоположения и типичное использование окружающей недвижимости</p>	<p>Оцениваемое недвижимое имущество расположено по ул. Оломуцкой, 44а г. Волжского, перпендикулярно ул. Мира – красной линии города. Улица Оломоуцкая пересекает ул. Мира и содержит много торговых и административных объектов недвижимости. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: поликлиника, торговый центр, офисное здание, культурно-развлекательный центр жилые дома со встроенными торговыми площадями, остановки общественного транспорта. Ул. Оломоуцкая не является освоенной полностью – существуют незастроенные земельные участки, ведется строительство жилых домов и коммерческих объектов.</p> <p>Типичное использование недвижимости окружающей Объект оценки: жилые девяти этажные дома с встроенными торговыми площадями на первых этажах. Также в пределах 5-минутной доступности пешком, расположены отдельно стоящие здания торговли, офисы, развлекательный центр, кафе, банк, почта и прочие объекты социального значения.</p> <p>Ситуационная схема расположения объекта оценки (фрагмент карты города) приведена в сопроводительных материалах к отчету (Приложение I).</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступность Объекта оценки личным транспортом – хорошая, подъезд удобный. В непосредственной близости проходит множество маршрутов общественного транспорта, остановки общественного транспорта находятся в 1 минуте пешком на ул. Мира.</p>

Таблица 2.2 Перечень площадей Объекта оценки и расчет арендопригодной площади

Площади неотапливаемых зданий															
Лит	арендопригодные ОКС	S, м ²	h, м	Лит	вспомогательные ОКС	S, м ²	h, м	Лит	грузовые площадки	S, м ²	h, м	Лит	подъездные пути и стоянки	S, м ²	h, м
Л17	Здание сушилки	95,30	4,0												
Л18	отделение по производству погнажных изделий	776,40	6,0												
Л16	Здание склада перекиси	170,20	3,0												
Л4	помещение стрелочников	32,20	2,5												
Л22	цех синтетических смол	2 383,10	6,0												
Итого по помещениям неотапливаемых зданий		3 457,20	5,8			0,00	0,0			0,00	0,0			0,00	0,0
Всего общей площади		3 457,20													
Площади отапливаемые															
Лит	административная	S, м ²	h, м	Лит	бытовые помещения	S, м ²	h, м	Лит	производственно-складские	S, м ²	h, м	Лит	технические	S, м ²	h, м
Л24/3	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	80,00	5,0					Л25	мотовозное депо	171,10	4,0				
Л11/1	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	2 574,00	7,5					Л19, Л20	Здание гаража	586,70	5,0				
								Л24, Л24/1, Л24/2	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	2 049,10	3,0				
								Л11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	5 616,00	7,5				
								Л26	здание прачечной	155,00	4,0				
								Л23, Л23/1, Л23/2	цех твердых вводов	1 986,30	12,0				

Итого по помещениям отапливаемые	2 654,00	7,4			0,00	0,0				10 564,20	7,2		0,00	0,0					
Всего общей площади	13 218,20																		
Итого по помещениям 3 этажа	0,00	0,0			0,00	0,0				0,00	0,0		0,00	0,0					
Всего общей площади	0,00																		
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:																			
общая площадь ОКС, м ² , в том числе:					16 675,40					площадь, сдаваемая в аренду, м ² , в том числе:					16 675,40				
производственно-складских помещений (неотапливаемых)					3 457,20					производственно-складских помещений (неотапливаемых)					3 457,20				
производственно-складских помещений (отапливаемых)					10 564,20					производственно-складских помещений (отапливаемых)					10 564,20				
административных помещений					2 654,00					административных помещений					2 654,00				
бытовых помещений					0,00					бытовых помещений					0,00				
ИТОГО ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:																			
средняя высота потолков, м ² , в том числе:					6,95					<i>Примечания (условные обозначения):</i> <i>№ - номер помещения на плане;</i> <i>S - площадь;</i> <i>h - высота потолков.</i>									
неотапливаемых зданий					5,76														
отапливаемые					7,27														

Комментарии к таблице:

Площадь для расчетов доходным подходом принята исходя из условий сдачи Объекта оценки одному арендатору, что в свою очередь отражено в размере рыночной арендной ставки.

Исходя из практики сдачи в аренду производственно-складских объектов в арендопригодную площадь включается **общая площадь зданий** за исключением объектов технического и специализированного назначения (трансформаторные будки, насосные станции, ГРП и т. п.), а также **площадь открытых площадок для хранения**: бетонные и асфальтированные замощения за вычетом площади, необходимой для проезда, маневра и временного хранения автотранспорта.

Для адекватного распределения стоимости объекта оценки по составным элементам в процессе согласования результатов расчета рыночной стоимости различными подходами все объекты, входящие в состав объекта оценки, подразделяются на две группы: 1-я группа - доходоприносящие объекты (имеющие арендопригодную площадь), 2-я группа - вспомогательные и специализированные объекты (не имеющие арендопригодной площади, но необходимые для эксплуатации объекта в целом).

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Макроэкономический обзор

Краткая характеристика состояния экономики РФ за 9 месяцев 2018 года

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2018 года.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,11 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018г. - 4914,51 млрд.рублей. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018 г. (с уточнениями на 1 мая 2018 г.), выделены ассигнования в размере 572,3 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 551,5 млрд.рублей, на строительство 1114 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 157 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 422 объектов, намеченных к вводу в 2018 г., введено в эксплуатацию 5 объектов, из них 4 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Структура промышленного производства за 9 месяцев 2018 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Ключевые макроэкономические индикаторы Российской Федерации приведены в таблице ниже.

Таблица 3.1 Основные макроэкономические показатели

Наименование показателя	2013	2014	2015	2016	2017	9 мес. 2018	
ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ¹							
ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	101,30	100,70	97,20	99,80	101,50	101,60	
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю предыдущего года	106,50	111,40	112,90	105,40	103,70	102,90	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство», % к соответствующему периоду предыдущего года	100,10	97,70	93,00	95,70	99,80	105,30	
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	29 940,00	32 495,00	33 925,00	36 746,00	39 085,00	43 400,00	
ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНДИКАТОРЫ 2018							
Среднегодовой обменный курс рубля к доллару США ²	31,84	38,40	61,00	66,90	58,10	62,93	
Ключевая ставка ЦБ РФ (до 01.01.2016г. - ставка рефинансирования), % ³	на конец периода	8,25	8,25	8,25	10,00	8,00	7,75
	в среднем за период	8,25	8,25	8,25	10,58	8,42	7,34
Средневзвешенные процентные ставки по депозитам нефинансовых организаций со сроком привлечения свыше 1 года в рублях, % ⁴	на конец периода	8,10	13,46	10,82	9,15	7,52	6,69
	в среднем за период	8,13	9,08	11,69	9,86	8,43	6,37

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям со сроком погашения свыше 1 года в рублях, % ⁴	на конец периода	10,60	12,94	12,95	11,70	9,41	9,17
	в среднем за период	11,48	11,65	15,02	13,04	10,65	8,94

Источник:

¹ "Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2018г.", Росстат (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)

² Динамика официального курса заданной валюты по данным ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx)

³ История процентных ставок по операциям Банка России (http://www.cbr.ru/pw.aspx?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm)

⁴ Статистика ЦБ РФ по процентным ставкам и структуре кредитов и депозитов по срочности (http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat). Приведены наиболее актуальные (приближенные к дате оценке) данные:

за декабрь 2018 г.

Прогнозы сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на средне- и долгосрочный период разрабатываются на регулярной основе Министерством экономического развития РФ с учетом состояния и динамики мировой экономики, конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков, а также состояния и тенденций развития российской экономики.

Актуальные на дату оценки прогнозы основных макроэкономических показателей приведены в таблице ниже.

Таблица 3.2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов

Календарный год	Индекс ВВП в реальном выражении							Индекс номинальной среднемесячной заработной платы	Год, начинающийся с даты оценки (период в годах от даты оценки до конца 1-го календарного года - 0,750)	Индекс ВВП в реальном выражении						
	Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, исключая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, исключая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг	Индекс номинальной среднемесячной заработной платы			Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, исключая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, исключая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг	Индекс номинальной среднемесячной заработной платы
2019	1,015	1,037	58,33	1,030	1,039	1,040	1,067	Январь 2021 - Март 2020	1,016	1,034	59,18	1,030	1,038	1,040	1,075	
2020	1,018	1,027	61,73	1,030	1,034	1,040	1,098	Январь 2022 - Март 2021	1,017	1,032	62,28	1,030	1,029	1,036	1,089	
2021	1,013	1,046	63,92	1,030	1,014	1,024	1,061	Январь 2023 - Март 2022	1,015	1,043	63,90	1,030	1,018	1,028	1,059	
2022	1,020	1,034	63,84	1,030	1,030	1,040	1,054	Январь 2024 - Март 2023	1,023	1,035	63,88	1,030	1,030	1,040	1,057	
2023	1,031	1,040	63,98	1,030	1,030	1,040	1,066	Январь 2025 - Март 2024	1,031	1,040	64,17	1,030	1,030	1,040	1,067	
2024	1,032	1,040	64,72	1,030	1,030	1,040	1,069	Январь 2026 - Март 2025	1,032	1,040	65,12	1,030	1,030	1,040	1,069	
2025	1,033	1,040	66,33	1,030	1,030	1,040	1,068	Январь 2027 - Март 2026	1,033	1,040	66,74	1,030	1,030	1,040	1,068	
2026	1,033	1,040	67,96	1,030	1,030	1,040	1,070	Январь 2028 - Март 2027	1,033	1,040	68,18	1,029	1,029	1,039	1,070	
2027	1,033	1,040	68,83	1,025	1,025	1,035	1,069	Январь 2029 - Март 2028	1,033	1,040	69,03	1,025	1,025	1,035	1,069	
2028	1,034	1,040	69,64	1,025	1,025	1,035	1,068	Январь 2030 - Март 2029	1,034	1,040	69,84	1,025	1,025	1,035	1,068	
2029	1,033	1,040	70,45	1,025	1,025	1,035	1,068	Январь 2031 - Март 2030	1,033	1,040	70,62	1,025	1,025	1,035	1,068	
2030	1,034	1,040	71,14	1,025	1,025	1,035	1,067	Январь 2032 - Март 2031	1,033	1,040	71,31	1,025	1,025	1,035	1,067	
2031	1,030	1,040	71,83	1,025	1,025	1,035	1,067	Январь 2033 - Март 2032	1,030	1,040	72,03	1,024	1,024	1,035	1,067	
2032	1,031	1,040	72,61	1,020	1,020	1,035	1,067	Январь 2034 - Март 2033	1,031	1,040	72,72	1,020	1,020	1,034	1,067	

2033	1,030	1,040	73,04	1,020	1,020	1,030	1,067	Январь 2035 - Март 2034	1,030	1,040	73,15	1,020	1,020	1,030	1,067
2034	1,029	1,040	73,47	1,020	1,020	1,030	1,066	Январь 2036 - Март 2035	1,029	1,040	73,58	1,020	1,020	1,030	1,066
2035	1,030	1,040	73,90	1,020	1,020	1,030	1,066	Январь 2037 - Март 2036	1,030	1,040	74,01	1,020	1,020	1,030	1,066
2036	1,030	1,040	74,32	1,020	1,020	1,030	1,066	Январь 2038 - Март 2037	1,030	1,040	74,43	1,020	1,020	1,030	1,066
2037	1,029	1,040	74,74	1,020	1,020	1,030	1,067	Январь 2039 - Март 2038	1,029	1,040	74,85	1,020	1,020	1,030	1,067
2038	1,030	1,040	75,16	1,020	1,020	1,030	1,067	Среднегеометрический индекс	1,028	1,039	68,74	1,025	1,025	1,035	1,068

Комментарии:

Прогноз на 2018-2020гг. приведен согласно докладу Минэкономразвития РФ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год» (октябрь 2017 г.). Дальнейший прогноз основан на «Пояснительной записке о прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ноябрь 2013г.), Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>).

Переход от прогноза показателей по календарным годам к прогнозу по "финансовым" годам (начинающимся от даты оценки) осуществляется по формулам:

$$I_j = K_j^\Delta \cdot K_{j+1}^{(1-\Delta)}, \text{ где:} \quad (3. 1. 1)$$

I_j - прогнозный индекс, используемый для j-го "финансового" года;

K_j - значение прогнозного индекса для j-го календарного года;

Δ - период от даты оценки до конца 1-го календарного года.

$$AV_j = USD_j^\Delta + USD_{j+1}^{(1-\Delta)}, \text{ где:} \quad (3. 1. 2)$$

AV_j - прогнозный курс доллара, используемый для j-го "финансового" года;

USD_j - значение прогнозного курса доллара для j-го календарного года.

Налоговые условия функционирования резидентов РФ

Налоговым режимом, применяемым большинством налоговых резидентов РФ по умолчанию, является общий режим налогообложения (ОРН), связанный с уплатой таких налогов, как налог на добавленную стоимость и налог на прибыль организаций. Вместе с тем широкое распространение получили специальные налоговые режимы, в частности, упрощенная система налогообложения (УСН).

Согласно налоговой статистике из 5,8 млн. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в ФНС (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/reform/#), 2,8 млн. применяют УСН (<https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>).

Сравнительные характеристики основных налоговых режимов приведены в таблице ниже.

Таблица 3.3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения

Наименование показателя	ОРН	УСН
Условия применения:		
- максимальный годовой доход (выручка), руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальное количество сотрудников, чел.	ограничений нет	100
- максимальная остаточная стоимость основных средств, руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальная доля участия в уставном капитале налогоплательщика других организаций, %	ограничений нет	25,00%
- количество филиалов и представительств, шт.	ограничений нет	0
Базовые ставки налогов:		
- НДС	20%	не уплачивается

- налог на прибыль	20%	не уплачивается
- налог на имущество, исчисляемый от остаточной стоимости ОС	2,2%	не уплачивается
- налог на имущество, исчисляемый от кадастровой стоимости недвижимости	устанавливается субъектом РФ в отношении жилой, торговой и офисной недвижимости на уровне, не превышающем 2,2%	
- страховые взносы с заработной платы сотрудников	30%	30%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	6%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	15%
Возможности уменьшения налоговых ставок:		
- НДС	0% и 10% (п.3 ст.164 НК РФ)	не уплачивается
- налог на прибыль	до 2% (ст. 284 НК РФ)	не уплачивается
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	Не более чем на 50% на сумму уплаченных страховых взносов (п.3.1 ст. 346.21 НК РФ)
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	до 5% (п.2 ст.346.20 НК РФ)

Источник: https://www.nalog.ru/rn34/yul/organization_pays_taxes/compare/compare_full/

3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области

Краткая характеристика региона

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

Уровень развития региона

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года – 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента;

инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента;

объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место);

грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента;

оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место);

уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента);

Наиболее развитые отрасли региона – это металлообработка и машиностроение. Предприятие ЗиО-Подольск выпускает оборудование тепловой и ядерной энергетики, Королёв — Энергия (РКК) производит ракетную и космическую технику, Электросталь — ТВЭЛ выпускает ядерное топливо, Демидовский машиностроительный завод производит электропоезда, в регионе присутствуют и многие другие предприятия, занимающие важное место в отечественной тяжелой промышленности.

В Московской области развита также химическая промышленность: производство минеральных удобрений, кислот (предприятия «Минудобрения», «Фосфаты»); изделия из пластмассы; синтетическое волокно, фармацевтические изделия.

В области также развито производство строительных материалов, деревообрабатывающая промышленность, цементное и бетонное производство.

□

Наиболее значимые предприятия региона:

- Машиностроительный завод, ОАО (г. Электросталь) – ядерное топливо, входит в корпорацию ТВЭЛ;
- ОАО "Металлургический завод "Электросталь" - поставляет на отечественный и зарубежный рынок широкую гамму высококачественной металлопродукции: поковки, шайбы, прутки горячекатаные и кованные, пресс-изделия, холоднотянутую проволоку, горячекатаный лист, холоднокатаную ленту;
- Коломенский завод, ОАО (г. Коломна) – производство магистральных пассажирских тепловозов, входит в состав группы Трансмашхолдинг;
- Метровагонмаш (г. Мытищи) – Мытищинский машиностроительный завод, производит вагоны метро, входит в состав Трансмашхолдинга;
- Люберецкий электромеханический завод (г. Люберцы) – выпускает электромеханическое оборудование;
- Завод энергооборудования, ЗАО (г. Люберцы)
- Подольсккабель – Подольский кабельный завод
- Подольский аккумуляторный завод, ЗАО
- Подольский машиностроительный завод, ОАО - один из крупнейших энергомашиностроительных заводов страны;
- Дмитровский экскаваторный завод, ФГУП - многопрофильное предприятие, специализируется на производстве экскаваторов, траншейных машин и различных типов фильтров;
- Дмитровский завод фрезерных станков
- Балашихинские автомобильные краны и манипуляторы, ЗАО
- Балашихинский опытный химический завод, ЗАО - крупное предприятие химической и нефтеперерабатывающей промышленности;
- Одинцовский лакокрасочный завод, ОАО;
- Группа компаний «Вертикаль» - один из лидеров на рынке продажи лакокрасочных, строительных и отделочных материалов.

Среди регионов Российской Федерации, Московская область по данным исследования рейтинговым агентством RAEX («РАЭКС-Аналитика») получила наивысший рейтинг «1А» инвестиционного климата в 2018 году, сообщила пресс-служба Министерства инвестиций и инноваций Московской области.).

Ключевые социально-экономические показатели муниципальных образований, входящих в состав Московской области, приведены в таблице ниже.

Таблица 3.4 Статистические показатели муниципальных образований Московской области

Муниципальное образование	Оценка численности населения на 01.01.2019, чел.	Среднемесячная заработная плата работников организаций на 01.01.2019г., руб.
Сергиево-Посадский район городское поселение Хотьково	24 810	59 955
городской округ Электрогорск	22 950	50 542
городской округ Лосино-Петровский	25 424	50 286
Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	5 625	51 778
Сельские поселения Щелковского муниципального района	3 502	56 969
Орехово-Зуевский район городское поселение Ликино Дулево	29 376	56 966
Сергиево-Посадский район городское поселение Хотьково	35 563	59 702
Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша	6 337	54 846
Рузский муниципальный район, городской округ Руза	13 403	56 089
Солнечногорский муниципальный район, городской округ Поварово	8 755	64 116
Орехово-Зуевский муниципальный район, городской округ Поварово	100 332	49 307

Источник: база данных муниципальной статистики (http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/munr.aspx?base=munst46)

3.3 Обзор рынка промышленно-складской недвижимости Московской области

Обзор подготовлен на базе исследования московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года <http://pfagroup.ru> [16]. Для некоторых показателей дополнительно для сравнения приводятся данные «Справочника оценщика недвижимости» [14];[17];[18]. В этом случае под соответствующей таблицей приводится ссылка на источник информации.

Существующие классификации

Анализ рынка проводится в разрезе следующих сегментов:

<p><u>производственно-складская недвижимость</u> (описание сегментов приведено на портале: http://pfagroup.ru)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ отдельно стоящие здания производственно складского назначения ▪ помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях ▪ производственно-складские базы
<p><u>земельные участки промназначения</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ оснащенные (участки, реализуемые в комплексе со вспомогательным оборудованием и сооружениями: ж/д тупики, козловые краны, весовые и т. п.) ▪ свободные (прочие участки)

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

В целом следует отметить, что в отношении промышленно-складской недвижимости понятие инвестирование в массовом масштабе практически не развито на рынке Московской области на сегодняшний день. Сделки с целью инвестирования в доходную недвижимость менее чем единичны, а все соответствующие показатели условны и относительны. Приемлемые сроки окупаемости можно было бы определить в пределах 6-10 лет. Типичная ставка доходности в сегменте – 10-15% годовых. Более общий и подробный анализ доходности инвестиций на рынке недвижимости см. в главе 3.7 Отчета.

Скидка на торг

Таблица 3.5 Значения скидки на торг при сделках с производственно-складской недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов

Тип объекта	Аренда			Продажа		
	min	med	max	min	med	max
активный рынок						
Универсальные производственно-складские объекты	5,2%	9,3%	13,5%	7,0%	11,5%	15,9%
Специализированные высококлассные складские объекты	5,2%	9,2%	13,2%	6,6%	10,8%	15,0%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	6,3%	10,4%	14,6%	8,3%	12,7%	17,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	8,4%	13,2%	18,0%	10,5%	15,8%	21,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,9%	9,7%	13,5%	7,1%	11,4%	15,7%
неактивный рынок						
Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	14,3%	19,7%	11,2%	17,4%	23,7%
Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	14,8%	20,3%	10,6%	16,6%	22,6%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,0%	15,7%	21,5%	12,1%	18,2%	24,3%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	19,3%	26,1%	14,7%	22,0%	29,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,6%	15,1%	20,7%	11,0%	16,8%	22,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» AP таб. 164 стр. 272 НеAP таб. 188 стр. 303

Таблица 3.6 Значения скидки на торг при сделках с земельными участками по городам России и границы расширенных интервалов

Сегмент	Тип рынка	Активный рынок			Неактивный рынок		
		min	med	max	min	med	max
Земельные участки под индустриальную застройку		7,4%	11,5%	15,6%	11,4%	17,3%	23,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		9,6%	14,7%	19,8%	13,1%	21,0%	28,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» АР таб. 195 стр. 298 НеАР таб. 213 стр. 321

Недозагрузка

Таблица 3.7 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов

Сегмент	Тип рынка	Активный рынок			Неактивный рынок		
		min	med	max	min	med	max
Универсальные производственно-складские объекты		7,9%	13,3%	18,8%	13,1%	21,5%	29,9%
Специализированные высококласные складские объекты		7,3%	12,7%	18,1%	11,9%	20,5%	29,0%
Объекты, предназначенные для пищевого производства		8,2%	13,9%	19,5%	12,8%	20,8%	28,8%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения		11,1%	17,8%	24,6%	15,7%	26,0%	36,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства		7,2%	12,5%	17,9%	11,7%	19,5%	27,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» АР таб. 3 стр. 34 НеАР таб. 17 стр. 52

Экспозиция

Таблица 3.8 Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	максимум
Профессиональные склады ¹	4	6	12
Склады-холодильники ¹	4	6	12
Специализированные площадки	6	12	36
Оборудованные производственно-складские объекты	4	6	12
Производственно-складские объекты	6	15	24

Примечание:

¹ Для профессиональных объектов подразумевается время, необходимое для продажи бизнеса при условии нормального его функционирования. Для частей таких объектов экспозиция не рассматривается, т. к. сделки с их частями на рынке практически отсутствуют.

Таблица 3.9 Сроки экспозиции промышленно-складских земель

Сегмент	Тип рынка	менее 0,4 га			более 0,4 га		
		min	med	max	min	med	max
Свободные участки		12	18	36	12	24	36
Оснащенные участки		9	14	36	12	18	36

Размер эксплуатационных расходов

Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта, при этом расходы на управление, текущие ремонты (за исключением аварийных и ремонтно-восстановительных работ) и резервы на восстановление объектов недвижимости не учитываются, т. к. существенным образом зависят от конструктивных и объемно-планировочных решений конкретных объектов.

В сумму эксплуатационных расходов не включаются расходы на арендные площади, т. к. их бремя в большинстве случаев несет арендаторы.

Специфика эксплуатации складской недвижимости: уборка помещений и территории с помощью машин экономичнее, чем ручным трудом; расходы на эксплуатацию электроустановки вырастают в случае наличия собственной трансформаторной подстанции; в расходах на охрану учитывается в большинстве случаев видеонаблюдение, использование служебных собак.

Таблица 3.10 Эксплуатационные расходы в сегменте производственно-складской недвижимости от ПВД

№	Вид расходов Сегмент	Диапазон	Эксплуатация инженерных систем	Обслуживание систем охран-но-пожарных сигнализаций и видео-наблюдения	Обслуживание специального инженерного оборудования	Аварийные и плановые ремонтные расходы	Оплата коммунальных услуг и электро-энергии на общие площади
1	Универсальные производственно складские объекты	min	10,00%				
		med	15,30%				
		max	20,60%				
2	Специализированные высококласные производственно складские объекты	min	9,90%				
		med	15,80%				
		max	21,80%				
3	Объекты предназначенные для пищевого производства	min	10,80%				
		med	16,90%				
		max	22,90%				

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 31 стр. 74

Комментарии:

- ¹ Эксплуатация в профессиональных складах зависит, в основном, от площади (чем меньше площадь, тем больше эксплуатация на 1 м²), а также от специфики складской недвижимости.
- ² Эксплуатация складов-холодильников выше всех остальных типов за счет их специфики: высокие коммунальные расходы, связанные с использованием холодильного оборудования: если оборудование устаревшее и нет систем энергосбережения, то расходы на электроэнергию и водоснабжение будут максимальны; кроме того, чем выше высота холодильника (на текущий момент средние высоты существующих складов-холодильников – 3-6 метров), тем выше электропотребление. Также электропотребление растет, если температура груза значительно отличается от температуры хранения, поэтому подобным арендаторам либо увеличивают арендную плату, либо отказывают в площадях.
- ³ Эксплуатация специализированных площадок с одной стороны минимизируется за счет отсутствия расходов по эксплуатации зданий, но, с другой стороны, разница в расходах на электроснабжение обусловлена качеством и продолжительностью освещения территории и количества грузоподъемного оборудования. Таким образом, общая сумма эксплуатационных расходов во многих случаях сопоставима с оборудованными производственно-складскими объектами.
- ⁴ Эксплуатация оборудованных и холодных производственно-складских объектов ниже, чем во всех остальных типах, в связи со спецификой типовых договоров: коммунальные платежи на арендные площади оплачиваются самим арендатором, поэтому собственник оплачивает только коммунальные платежи по общим площадям, что и сказывается на величине расходов.

Расходы на управление недвижимым имуществом

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника.

За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроль за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью заключается в управлении доходами и затратами, распределении финансовых потоков, позиционировании объекта на рынке, содержании и развитии объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями, комплексном юридическом сопровождении управления недвижимостью.

Расходы на управление по городу Волгоград в среднем составляют от 2% до 5% выручки (ЭВД). Итоговая ставка за услуги по управлению недвижимостью находится в пределах представленного интервала, обратно пропорциональна общему валовому доходу управляющей компании с объекта недвижимости. Также одним из возможных условий для снижения стоимости управления является состав самих услуг, когда услуги по эксплуатации объекта осуществляет сам собственник.

Стоимость предложения по аренде и продаже

НДС и арендная плата

Арендная ставка, как и арендная плата целиком будут неизменны, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Например, при сдаче в аренду какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки получить доход, будет ориентироваться на рыночную арендную ставку, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

Кроме того, следует учитывать тот факт, что подавляющее большинство арендодателей, в особенности в малых и средних форматах, находятся на УСН.

НДС и цена продажи

Цена предложения, как и итоговая цена сделки, будет неизменна, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Тот факт, что продавец является плательщиком НДС, может являться положительным при принятии решения о покупке, при этом общий процент покупателей, для которых это будет важно, не превысит 5-10% от общего числа потенциальных покупателей, но даже в этом случае это не послужит основанием для торга в любую сторону, либо корректировки реальной рыночной стоимости объекта продажи.

Эксплуатационные и операционные расходы в составе типичной арендной платы

Ниже в таблице приведены данные о наиболее распространенном составе арендной ставки в части включения или не включения операционных расходов.

Таблица 3.11 Структура арендной ставки в сегменте производственно-складской недвижимости

Вид расходов	Наличие в арендной плате
Коммунальные услуги (электричество, вода и стоки, отопление)	включаются/не включаются ¹
телефон, Интернет	не включаются
Уборка помещений общих	отсутствует/включается ²
Уборка непосредственно арендуемых площадей	не включаются
Охрана общих площадей	отсутствует/включаются ³
Охрана непосредственно арендуемых площадей	не включаются

Вывоз мусора	не включаются
--------------	---------------

Комментарии:

- ¹ В профессиональных складах, специализированных площадках, складах-холодильниках - все коммунальные платежи по арендным площадям включены в арендную плату, в остальных случаях – нет.
- ² Как правило, для производственно-складских объектов данный вид работ не только не включается в состав аренды, но и вообще не подразумевается, за исключением профессиональных складов и складов-холодильников, где он присутствует, но и, вероятней всего, будет включен в состав аренды.
- ³ Аналогично предыдущему комментарию с дополнением, что производственно-складские площади, расположенные на территории комплексов могут подразумевать сторожа, без каких-либо заверений в качестве охраны и без какой-либо финансовой нагрузки для арендатора.

Стоимости предложения по аренде и продаже приведены в таблицах ниже, исходя из стоимости 1 кв.м. арендопригодной площади в месяц и исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади.

Таблица 3.12 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	57 900	84 000	66 500	35 800	9 500	13 700	10 200	3 900
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск	48 700	77 600	61 400	31 400	8 800	12 800	10 000	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	81 400	113 900	75 500	37 700	10 100	19 600	12 700	4 500
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 300	57 700	46 100	20 900	6 400	9 500	7 400	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	47 600	62 000	49 400	18 200	8 200	10 700	8 400	2 700
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	32 700	62 200	44 700	15 300	6 800	10 200	8 700	2 000
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	42 000	60 400	56 400	13 600	6 900	9 400	8 900	2 200
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 000	63 400	48 800	19 100	7 900	10 200	8 500	2 200
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	41 500	53 800	50 300	23 800	7 700	10 700	9 200	2 700
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 600	56 500	48 200	23 100	8 200	11 900	9 900	2 600
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	48 100	61 700	52 900	20 700	7 900	12 300	10 100	2 800
за пределами МКБ (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	43 000	51 400	50 200	14 300	5 100	8 000	7 000	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	27 300	48 500	43 200	8 400	4 900	8 600	6 400	1 300
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	41 500	55 500	53 300	9 700	6 600	9 300	7 900	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	36 400	54 900	50 100	10 800	7 500	9 900	8 300	2 400
	Юго-запад	г.Можайск	28 700	51 100	41 200	13 100	6 000	8 700	7 400	2 600
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	32 300	45 600	41 200	14 000	6 100	9 400	6 600	2 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Примечания:

avg - среднее значение (между максимумом и минимумом) - середина ценового интервала;

med - медиана по всем объектам в соответствующей выборке.

На рынке земельных участков под производственно-складскую застройку к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель и при плохом местоположении.

Таблица 3.13 Цены предложений на рынке земельных участков под промышленную застройку

Местоположение	Городские (высоко привлекательные)				Окраинные (средне-привлекательные)			
	min	max	avg	med	min	max	avg	med
Вблизи магистралей (до 300 м)	350	770	560	-	350	770	560	-
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	250	650	450	-	200	600	400	-
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	200	400	300	-	140	280	210	-

Основные выводы

Основной вектор развития

Рынок слабо активен, в связи с депрессивным состоянием экономики и отсутствием достаточного количества качественного предложения по всем сегментам. Общий вектор развития направлен на формирование обоюдоприемлемых требований к качеству предложения, что уже приводит к распределению предложения на слабо ликвидное (устаревшее) и высоколиквидное.

Активность и предпочтения спроса

Возрастает (а точнее выходит из уровня стагнации) спрос в отношении коммерческих площадей. Спрос по-прежнему находится в стадии формирования современных запросов, которые в слабой степени могут быть удовлетворены существующим предложением. Также существуют некоторая инертность спроса из-за определенного депрессивного настроения, связанного с санкциями и девальвацией рубля, однако при этом особую активность проявляют средние инвесторы в арендную недвижимость.

Ликвидность

Высокой ликвидностью на рынке обладают земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: производственные помещения и комплексы старой постройки и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.

Объем продаж и емкость рынка

В целом темпы продаж по всем сегментам невысокие. Приостановились темпы продажи земельных участков.

- на краткосрочную перспективу (до года): стабильность

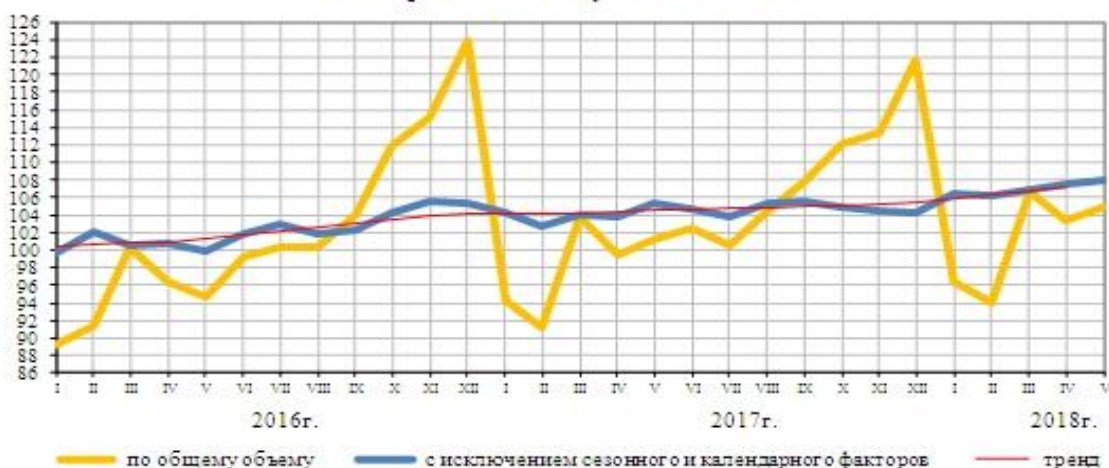
Прогноз изменения цен

- на среднесрочную перспективу (от 1 до 3 лет): стабильность и умеренный рост
- на долгосрочную перспективу (свыше 3 лет): умеренный средний рост с возможностью активного всплеска

3. 4 Обзор промышленности РФ

Индекс промышленного производства в январе-мае 2018г. по сравнению с январем-маем 2017г. составил 103,2%, в мае 2018г. по сравнению с маем 2017г. – 103,7%, по сравнению с апрелем 2018г. – 101,5%.

Индексы промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2015г.



Промышленное производство в РФ увеличилось в июле 2018 года на 3,9% в годовом сопоставлении после роста на 2,2% в июне. Такие данные приводит Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

3.5 Анализ рынка оцениваемого оборудования

В I полугодии 2018 года введено в эксплуатацию 384,7 тыс. квартир общей площадью 29,0 млн.кв.метров, что составило 103,8% к соответствующему периоду предыдущего года (в I полугодии 2017 года было введено 28,0 млн.кв.метров жилья, 88,8% к I полугодию 2016 года).

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,5% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Ленинградской области – 5,9%, Краснодарском крае – 5,2%, Республике Татарстан – 4,2%, Ростовской области – 3,7%, Санкт-Петербурге – 3,3%, Республике Башкортостан – 3,0%, Свердловской области – 2,6%, Москве – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Самарской, Нижегородской и Челябинской областях – по 1,9%. В этих субъектах Российской Федерации построено чуть больше половины общей площади жилья, введенной в России.

В 2017 году на российском строительном рынке было использовано более 40 миллионов кубометров бетона для проведения строительно-монтажных работ во всех регионах. И этот показатель планомерно увеличивается, что повышает спрос не только на готовый бетон, но и на бетонные заводы, способные выпускать качественную продукцию с минимальными финансовыми затратами. Такая тенденция означает, что на рынке производителей бетонных заводов наметился сдвиг, в первую очередь, из-за повышения качества и снижения стоимости готовой продукции. Отличным примером является Кировский завод по производству строительного оборудования ИНТЭК, выпустивший несколько модельных линеек бетонных заводов: СКИП, ЛЕНТА, Мини-РБУ. При этом наибольшей популярностью пользуются: РБУ-1, Эконом-15 2, Моби 15 3, Мини-РБУ 10 4. ВМХ-60 Лента 5. МОБИ-25.

С 2014 года, число импортируемых брендов резко сократилось. За 4 года их число уменьшилось фактически в 2 раза с 77 до 37, и тенденция на сокращение импорта продолжается. Сегодня на российском рынке активную деятельность ведут лишь 10 устоявшихся зарубежных брендов. Суммарный объем поставок этих компаний составляет 50% от общего объема импортного оборудования. 36% объема поставок обеспечивают турецкие МЕКА и Elkon. Однако объем поставляемой продукции этими компаниями, в сравнении с 2015 годом сократился более чем на 70%. Остальные 13% рынка занимают 8 европейских брендов.

Выводы: В настоящее время строительный рынок России (основной показатель жилищное строительство) продолжает показывать положительную динамику, несмотря на отрицательные показатели по отдельным регионам. Бетон и изделия из него, является основным элементом в строительной отрасли. В связи с этим, спрос на оборудование для производства бетона, как и на сам бетон, будет показывать положительную динамику.

3.6 Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

Приведенные ниже диапазоны значений ценообразующих факторов, влияющих на стоимость продажи/аренды недвижимости и земельных участков, представляют собой коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости по городам России («Справочника оценщика недвижимости» [14];[17];[18], расширенные интервалы корректирующих коэффициентов).

Местоположение: ценовые зоны и логистическое положение

Таблица 3.14 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,94	0,84	0,88	0,76	0,85	0,71	0,83	0,68	0,87	0,74
	2	Типовая зона II	1,06	1,19	1,00	1,00	0,94	0,90	0,90	0,85	0,88	0,81	0,93	0,88
	3	Типовая зона III	1,14	1,32	1,11	1,07	1,00	1,00	0,97	0,93	0,94	0,89	0,99	0,97
	4	Типовая зона IV	1,18	1,41	1,18	1,11	1,07	1,04	1,00	1,00	0,98	0,96	1,02	1,04
	5	Типовая зона V	1,20	1,47	1,24	1,13	1,12	1,06	1,04	1,02	1,00	1,00	1,05	1,09
	6	Типовая зона VI	1,15	1,35	1,14	1,08	1,03	1,01	0,96	0,98	0,92	0,95	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 50 стр. 147

Таблица 3.15 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,94	0,84	0,88	0,76	0,85	0,72	0,83	0,68	0,88	0,74
	2	Типовая зона II	1,06	1,19	1,00	1,00	0,94	0,90	0,90	0,86	0,88	0,81	0,94	0,88
	3	Типовая зона III	1,14	1,32	1,11	1,07	1,00	1,00	0,97	0,95	0,94	0,89	1,00	0,97
	4	Типовая зона IV	1,18	1,39	1,17	1,11	1,06	1,04	1,00	1,00	0,98	0,94	1,04	1,03
	5	Типовая зона V	1,20	1,47	1,24	1,13	1,12	1,06	1,06	1,02	1,00	1,00	1,06	1,09
	6	Типовая зона VI	1,14	1,35	1,14	1,07	1,03	1,00	0,97	0,97	0,92	0,94	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 50 стр. 147

Таблица 3. 16 Положение в территориальных зонах (земельные участки)

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,91	0,79	0,86	0,71	0,82	0,69	0,81	0,67	0,86	0,73
	2	Типовая зона II	1,10	1,27	1,00	1,00	0,95	0,90	0,90	0,87	0,89	0,85	0,95	0,92
	3	Типовая зона III	1,16	1,41	1,11	1,06	1,00	1,00	0,95	0,97	0,94	0,94	1,00	1,03
	4	Типовая зона IV	1,22	1,45	1,14	1,11	1,03	1,05	1,00	1,00	0,99	0,97	1,05	1,06
	5	Типовая зона V	1,23	1,49	1,18	1,12	1,06	1,06	1,03	1,01	1,00	1,00	1,06	1,09
	6	Типовая зона VI	1,16	1,37	1,08	1,06	0,97	1,00	0,95	0,95	0,92	0,94	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 51 стр. 115

Примечания:

- I - культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);
- II - центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров);
- III - спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями);
- IV - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями - 6-9 этажей);
- V - районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки);
- VI - районы крупных автомагистралей города.

Местоположение: доступ к объекту

Таблица 3. 17 Доступ к объекту

№	Объект оценки со свободным доступом	объект-аналог на закрытой территории		
		min	med	max
1	Производственно-складские объекты (продажа)	0,08	0,14	0,2
2	Производственно-складские объекты (аренда)	0,08	0,14	0,2

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 68 стр. 164

Местоположение: различие в населенных пунктах

Зависимость удельной арендной ставки универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис 20 стр. 112

$$y = 1,00 \times x^{0,65} \quad (3. 6. 1)$$

Зависимость удельной цены универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис. 19 стр. 112

$$y = 1,02 \times x^{0,77} \quad (3. 6. 2)$$

Зависимость удельной цены земельного участка универсальных производственно-складских объектов от от средней заработной платы в населенном пункте. Рис. 30 стр. 101

$$y = 1,76 \times x^{0,72} \quad (3. 6. 3)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Земельные участки: передаваемые права

Таблица 3. 18 Передаваемые имущественные права

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Право собственности	1,00	1,00	1,10	1,30	1,22	1,52
2	2	Право долгосрочной аренды	0,91	0,77	1,00	1,00	1,11	1,17
3	3	Право краткосрочной аренды ¹	0,82	0,66	0,90	0,86	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 100 стр. 171

¹ при сроке аренды до 10 лет

1

Земельные участки: прочие характеристики

Таблица 3. 19 Наличие коммуникаций (индустриальная застройка)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог без коммуникаций		
			min	med	max
объект оценки	1	Электроэнергия	0,15	0,16	0,18
	2	Газоснабжение	0,14	0,16	0,19
	3	Водоснабжение и канализация	0,14	0,16	0,17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 137 стр. 221

Таблица 3. 20 Инженерно-геологические условия

№	Объект оценки с ровным спланированным рельефом	объект-аналог с изъятиями рельефа		
		min	med	max
1	ЗУ под индустриальную застройку	0,14	0,27	0,4

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 134 стр. 216

Площадь

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку (для ЗУ от 10000 кв. м) рис. 72 стр. 197:

$$y = 2,5800 x^{-0,103} \quad (3. 6. 4)$$

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения рис. 66 стр. 191:

$$y = 1,8642 x^{-0,13} \quad (3. 6. 5)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Зависимость арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения рис. 66 стр. 191:

$$y = 1,8642 x^{-0,13} \quad (3. 6. 6)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Физические характеристики: этаж расположения, отопление

Таблица 3. 21 Корректирующие коэффициенты на этаж

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1		подземная часть	1,00	1,00	1,11	1,37
2		надземная часть	0,90	0,73	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 104 стр. 208

Таблица 3. 22 Наличие отопления

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1		отапливаемый объект	1,00	1,00	1,52	1,20
2		не отапливаемый объект	0,66	0,83	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 87 стр. 198

Прочие физические характеристики

Таблица 3. 23 Материал стен

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Кирпич/Бетон	1,00	1,00	1,16	1,45	1,59	2,44
2	2	Сэндвич-панели/Профлист	0,86	0,69	1,00	1,00	1,37	1,68
3	3	Металлические	0,63	0,41	0,73	0,59	1,00	1,00

1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 96 стр. 203

Таблица 3. 24 Физическое состояние здания продажа

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	1	Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,31	1,14	1,66	1,84
2	2	Удовлетворительное	0,76	0,88	1,00	1,00	1,27	1,61
3	3	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,60	0,54	0,79	0,62	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 125 стр. 228

Таблица 3. 25 Физическое состояние здания аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,31	1,14	1,64	1,84	
2	Удовлетворительное	0,76	0,88	1,00	1,00	1,25	1,61	
3	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,61	0,54	0,80	0,62	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 125 стр. 228

Функциональное назначение

Таблица 3. 26 Назначение частей промбазы продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Административно офисная часть	1,00	1,00	1,20	1,24	1,33	1,66	
2	Бытовые помещения	0,83	0,81	1,00	1,00	1,11	1,34	
3	Производственно складские помещения	0,75	0,60	0,90	0,75	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 153 стр. 260

Таблица 3. 27 Назначение частей промбазы аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Административно офисная часть	1,00	1,00	1,20	1,27	1,33	1,70	
2	Бытовые помещения	0,83	0,79	1,00	1,00	1,11	1,34	
3	Производственно складские помещения	0,75	0,59	0,90	0,75	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 153 стр. 260

Наличие железнодорожных путей

Таблица 3. 28 Наличие ж/д ветки

№	Объект оценки оборудован ж/д веткой	объект-аналог без ж/д ветки		
		min	med	max
1	Производственно-складские объекты (продажа)	0,08	0,15	0,22
2	Производственно-складские объекты (аренда)	0,08	0,15	0,23

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 64 стр. 160

3. 7 Анализ доходности инвестиций в недвижимость

Говоря о доходности вложений в недвижимость следует различать операции по приобретению готового объекта для последующей сдачи в аренду и инвестиции в строительство и девелопмент. Это два совершенно разных вида бизнеса с отличающимися рисками и ожидаемыми сроками окупаемости.

Доходность вложений первого типа в большей степени поддается анализу и чаще озвучивается самими участниками рынка. Однако и здесь следует осторожно относиться к публикуемым показателям, различая текущую и конечную доходность. "Как отмечается в [21], общий коэффициент (норма) капитализации (overall capitalization rate) и коэффициент капитализации собственных средств (equity capitalization rate) относят к нормам дохода (income rates). Норма процента (interest rate), норма дисконтирования (discount rate), внутренняя норма рентабельности, норма отдачи на собственный капитал (equity yield rate) являются нормами отдачи (yield rate). С концептуальной точки зрения, нормы дохода и нормы отдачи являются разными измерителями дохода. Норма дохода представляет собой отношение дохода одного года (обычно первого) к стоимости, а норма отдачи используется для преобразования серии отдельных доходов в их текущие стоимости, она учитывает все ожидаемые доходы от собственности, включая доход от продажи по окончании инвестиций.

Аналитики чаще всего оперируют ставками капитализации (нормами дохода) и, как правило, освещают ситуацию на наиболее активных рынках - жилая, а также высококлассная торговая и офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга (см. обзоры компаний Knight Frank, Colliers International, Jones Lang LaSalle, GVA Sawyer и др., а также публикации в журнале RWAY). Информации о конечной доходности (норме отдачи) недвижимости, особенно применительно к региональным рынкам, значительно меньше. В таблице ниже Оценщиком предпринята попытка оценить средний уровень доходности инвестиций в недвижимость на Московском рынке, хотя бы на примере наиболее ликвидного его сегмента - жилой недвижимости, и сопоставить доходность данных вложений с альтернативными объектами инвестирования.

Таблица 3. 29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 13 лет

№ п/п	Год	Средняя цена 1 кв. м жилья в Московской обл. на конец года, руб.	Стоимость аренды однокомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. в среднем за год, руб./мес.	Средняя площадь 2-комнатной квартиры, м ²	Годовая аренда, руб./м ²	Доходность вложений в недвижимость, %	Ставка по депозитам нефинансовых организаций сроком свыше 1 года в рублях на начало года	Инвестиции в недвижимость на конец периода, руб.	Инвестиции в депозиты на конец периода, руб.
1	2006	33 720,25	6 863,70	9 293,97						1 000 000	1 000 000
2	2007	56 018,90	7 884,92	10 676,78	9 985,38	50	2 396,49	73,24%	4,80%	1 732 353	1 048 000
3	2008	66 301,06	11 007,60	14 905,13	12 790,96	50	3 069,83	23,83%	8,30%	2 145 256	1 134 984
4	2009	55 603,99	12 761,54	17 280,10	16 092,62	50	3 862,23	-10,31%	11,70%	1 924 106	1 267 777
5	2010	52 458,25	13 679,44	18 523,01	17 901,55	50	4 296,37	2,07%	12,60%	1 963 922	1 427 517
6	2011	53 434,66	14 865,04	20 128,40	19 325,70	50	4 638,17	10,70%	6,30%	2 174 120	1 517 451

7	2012	55 455,08	15 344,18	20 746,81	20 437,61	50	4 905,03	12,96%	8,70%	2 455 899	1 649 469
8	2013	55 066,16	17 658,30	22 668,12	21 707,47	50	5 209,79	8,69%	9,40%	2 669 397	1 804 519
9	2014	54 518,96	18 931,06	24 262,78	23 465,45	50	5 631,71	9,23%	8,01%	2 915 875	1 949 061
10	2015	84 264,02	19 638,02	24 700,12	24 481,45	50	5 875,55	65,34%	13,57%	4 820 996	2 213 548
11	2016	83 392,97	19 003,90	23 768,09	24 234,11	50	5 816,19	5,87%	10,14%	5 103 922	2 438 002
12	2017	76 048,07	19 764,49	24 495,93	24 132,01	50	5 791,68	-1,86%	8,97%	5 008 860	2 656 691
13	2018	72 598,90	20 146,65	25 068,52	24 782,23	50	5 947,73	3,29%	6,65%	5 173 426	2 833 361
Среднегодовая доходность за анализируемый период										14,68%	9,07%

Комментарии к таблице:

Длительность периода анализа была выбрана исходя из нескольких соображений. С одной стороны, данный период достаточно продолжителен, чтобы исключить влияние конъюнктурных аномалий и краткосрочных флуктуаций, с другой - не настолько углублен в историю, чтобы захватывать начальную стадию формирования современного рынка жилья (активное развитие ипотечного жилищного кредитования в России началось в 2005г., первый выпуск ипотечных облигаций АИЖК был зарегистрирован в 2007 г.). Кроме того, важным ограничителем является информационная база расчета: на сайте Росстата отсутствуют данные по аренде жилья до 2006г.

Средние цены жилья приняты по данным Росстата (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001>), использованы цены первичного рынка в среднем по всем типам качества квартир. Поскольку Росстат не детализирует средние цены в разрезе количества комнат, возникает задача определения среднего количества комнат по всему жилищному фонду и средней площади квартиры с соответствующим количеством комнат. По информации издания "Демоскоп Weekly" (<http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0449/barom01.php>) по состоянию на 2009г. распределение жилищного фонда России по количеству комнат выглядело следующим образом: 1-комнатные - 23,4%, 2-комнатные - 39,8%, 3-комнатные - 29,1%, 4-комнатные и более - 7,7%. Таким образом, преобладающим типом квартир является двухкомнатная квартира (средневзвешенное количество комнат составляет 2,2). Поэтому арендная ставка должна определяться для 2-комнатной квартиры.

В процессе расчета **средней арендной ставки** решались две задачи. Во-первых, данные по аренде двухкомнатных квартир на сайте Росстата имеются только начиная с 2011г. (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1921001>). В связи с этим данные за 2006-2010гг. были получены косвенным путем - как произведение стоимости аренды 1-комнатной квартиры на соотношение между арендой 2-комнатных и арендой 1-комнатных, которое сложилось в 2011г. Во-вторых, Росстат не дает показателей аренды в расчете на 1 кв. м жилья, используя в качестве измерителя квартиру целиком. Поэтому данную величину следует разделить на среднерыночную площадь двухкомнатной квартиры. Средняя площадь 2-комнатной квартиры в Волгограде (округленно) определена по данным аналитики, публикуемой порталами объявлений (<http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/reports>, <http://volgograd.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>).

Доходность вложений в недвижимость определена как конечная отдача, т. е. сумма арендного дохода и прироста стоимости за период. Арендный доход рассматривается как "чистый", исходя из существующей практики оплаты коммунальных услуг арендатором "по счетчикам". Расходы, бремя которых несет непосредственно собственник (содержание и ремонт жилья, налоги) пренебрежимо малы. Среднегодовая доходность рассчитана на базе среднегеометрического значения.

Депозитная доходность определена по данным статистики ЦБ РФ. Начиная с 2011 года ставки по вкладам публикуются на сайте ЦБ в разделе статистики (http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat). До 2011г. соответствующие данные получены из "Статистических бюллетеней Банка России" (<http://www.cbr.ru/publ/?Prtd=bbs>).

Как мы видим, инвестиции в недвижимость рентного типа дают некоторую премию по сравнению с банковскими вкладами. Данная премия может быть выше при переходе в другие, менее ликвидные и требующие более квалифицированного подхода к управлению сегменты рынка - торговый, офисный, производственно-складской и проч.

Доходность строительных (девелоперских) проектов – показатель, который редко раскрывается самими застройщиками. Его оценки фигурируют лишь в отчетах аналитических компаний и статьях, посвященных рынку недвижимости. Причем разброс оценок варьируется в достаточно широком диапазоне. Информация, содержащаяся в публикациях последних лет:

- "Доходное место: Преодолели кризис" // Газета "Ведомости", №3332 от 22.04.2013 (http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/04/22/preodoleli_krizis);
- "На асфальте: Обеспечить доходность" // Газета "Ведомости", №3451 от 14.10.2013 (<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2013/10/14/obespechit-dohodnost>);
- "МИЦ въезжает в Ямонтово" // Газета "Коммерсантъ" №11 от 27.01.2014 (<http://www.kommersant.ru/doc/2393091>);
- Интервью с финансовым директором компании "Дон-Строй Инвест" О. Тартаковской // Портал "РИА Недвижимость", 26.09.2013 (http://riarealty.ru/analysis_interview/20130926/401437966.html);
- "Схемы финансирования строительства объектов коммерческой недвижимости. Требования инвесторов" // Бюллетень "RWAY", №248, ноябрь 2015 (<http://www.gvasawyer.ru/imgPress/5454.pdf>);
- "Средняя доходность девелоперских проектов не превышает 20-25%" // Портал "Разумная недвижимость", 15.06.2016 (<http://razned.ru/urban-property/article/the-average-yield-of-development-projects-does-not-exceed-20-25/>);
- "Мы все заслужили этот кризис" // Журнал «Эксперт Сибирь» №4-6 (469), 2016 (<http://expert.ru/siberia/2016/06/myi-vse-zasluzhili-etot-krizis/>);

дает диапазон данного показателя от 13 до 30 %.

Более прозрачным информационным источником доходности как строительных, так и рентных проектов могли бы стать отчеты паевых инвестиционных фондов (ПИФ), инвестирующих в недвижимость. Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) – ПИФ, владельцы инвестиционных паев которого не имеют права требовать у управляющей компании выкупа своих инвестиционных паев до окончания срока действия ПИФ (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) – ЗПИФ, активы которого могут быть инвестированы в объекты недвижимости и в имущественные права на объекты недвижимости. По законодательству РФ закрытые ПИФы не имеют право гарантировать инвесторам какую-либо доходность, однако, фонд может сообщать инвестору на какую потенциальную доходность он ориентируется. Вместе с тем, у потенциальных инвесторов есть возможность отследить достигнутую фондами доходность за прошлые периоды.

Однако приводимые на портале "Investfunds" рейтинги доходности ПИФов (<http://pif.investfunds.ru/funds/rate.phtml>) за последние 5 лет показывают среднегодовую доходность ЗПИФН от -40% до +40% годовых, и прежде чем доверять данным показателям следует обратить внимание на два принципиальных момента. Во-первых, высокая доходность ПИФа может быть "бумажной", полученной в результате переоценки чистых активов фонда, без каких-либо гарантий того, что при последующей переоценке стоимость имущества фонда не подвергнется существенному снижению. Аналогичным образом, убыточность фонда для пайщика может оказаться ниже, чем это явствует из рейтинга, т. к. анализируемая доходность является курсовой (представляет собой изменение стоимости пая во времени) и не учитывает возможные промежуточные выплаты дохода, предусмотренные договором доверительного управления.

Тем не менее ЗПИФН представляют определенный интерес для аналитика рынка недвижимости, позволяя, к примеру, оценить такой важный показатель инвестиционной деятельности как средний период инвестирования (холдинговый период), а также среднюю величину затрат на инвестиционный менеджмент (вознаграждение управляющей компании). В таблице ниже приведены данные о сроках, на которые учреждаются фонды, инвестирующие в недвижимость (сроки до погашения паев), и о расходах инвесторов на инвестиционный менеджмент.

Таблица 3.30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент

№ п/п	Наименование	Управляющая компания	Тип	Объект инвестиций	Вознаграждение УК, в % от СЧА с учетом НДС	Дата формирования	Срок действия договора ДУ	Холдинговый период, лет
1	ВТБ Капитал - Жилая недвижимость 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	2,00%	21.06.2016	16.03.2020	3,74
2	Кутузовский	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	21.06.2016	01.04.2031	14,79
3	Сбербанк – Арендный бизнес 2	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	2,00%	10.10.2016	30.09.2021	4,98
4	Собрание	УК МДМ	закрытый	недвижимость	1,00%	08.06.2016	01.03.2031	14,74
5	Столица 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	28.06.2016	01.04.2031	14,77
6	КапиталЪ – инвестиции в строительство	КапиталЪ ПИФ	закрытый	недвижимость	2,36%	06.08.2010	30.07.2015	4,98
7	Жилищная программа	КапиталЪ ПИФ	закрытый	недвижимость	2,01%	21.09.2006	31.07.2016	9,87
8	Азимут	Промсвязь	закрытый	недвижимость	0,41%	21.08.2009	01.08.2024	14,96
9	Территория Югра	РЕГИОН Девелопмент	закрытый	недвижимость	0,80%	26.02.2007	01.03.2023	16,02
10	Коммерческая недвижимость	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	3,50%	16.09.2004	16.12.2019	15,26
11	Строительные инвестиции	БФА	закрытый	недвижимость	3,00%	14.07.2004	14.07.2019	15,01
12	Ангара Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,18%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
13	Жилая недвижимость 01.10	Альфа-Капитал	закрытый	недвижимость	0,59%	21.10.2010	30.09.2015	4,95
14	Паевой фонд недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	2,00%	24.04.2003	30.04.2018	15,03
15	Трейд Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
16	Царский мост	ОТКРЫТИЕ	закрытый	недвижимость	0,08%	26.11.2007	31.10.2017	9,94
17	Перспектива - рентная недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
18	Перспектива – Фонд жилой недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
19	Ключ	Управление Сбережениями	закрытый	рентный	1,50%	01.06.2008	31.12.2018	10,59
20	Деловая недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	рентный	1,00%	08.01.2008	07.01.2023	15,01

Источник: договора доверительного управления соответствующими фондами, размещенные на портале <http://pif.investfunds.ru>

Примечание: СЧА - скорректированные чистые активы (фактически - рыночная стоимость имущества фонда).

На основании представленной выборки можно утверждать, что вкладываться в недвижимость инвесторы готовы в среднем на срок не менее 10 лет, при этом минимальный срок инвестирования составляет 4 года. Вознаграждение управляющей компании, осуществляющей инвестиционный менеджмент, (без учета расходов на оперативное управление собственностью) находится в диапазоне от 0,08% до 3,50% , среднее - 1,42%

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним объектов капитального строительства является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При проведении анализа наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости оценщик проводит его с учетом имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Если оценщик предполагает, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости возможно только при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений имеющихся объектов капитального строительства, то он должен проанализировать возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих ОКС. При этом новый вариант использования земельного участка может быть признан наиболее эффективным, только если стоимость объекта недвижимости при новом варианте использования превышает стоимость объекта при текущем использовании и сумму затрат на изменение варианта использования.

Также, если в процессе анализа НЭИ предполагается изменение текущего варианта использования земельного участка, исследованию подлежат следующие характеристики объекта оценки:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Таблица 4.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Критерий / вид использования	офис	магазин	склад	Вес критерия
Физическая возможность, балл	2	2	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,5	0,5	0,75	
Юридическая разрешенность, балл	3	3	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,75	0,75	0,75	
Финансовая оправданность, балл	1	1	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,25	0,25	0,75	
Наиболее доходное использование, балл	1	1	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,25	0,25	0,75	
Итого, общая сумма баллов	1,8	1,8	3,0	

Комментарии к таблице

Физическая возможность

Физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками недвижимости. Объект оценки представляет собой складское здание. Для использования под офис или магазин необходимо произвести существенную реконструкцию объекта. Учитывая вышесказанное, по критерию физическая осуществимость максимальный балл присвоен использованию под склад, а для офиса и магазина присвоен средний балл.

Законодательная разрешенность

Земельный участок под оцениваемым зданием расположен в промзоне, на данном участке располагаются производственные, складские и административные здания и сооружения. Законодательные ограничения на изменение вида использования объекта оценки отсутствуют. Таким образом, все три основных варианта использования получают максимальный балл.

Финансовая оправданность

Смена варианта использования под другой вид коммерческого назначения (офисные и торговые центры) теоретически возможна, но экономически нецелесообразна из-за местоположения в зоне промышленной застройки, в удалении от потенциальных потребителей данных групп коммерческой недвижимости. Помимо этого необходимо учитывать, что в зоне промышленной застройки строительство жилых и общественных зданий имеет значительные ограничения, вплоть до полного запрета, вблизи опасных производств. Также необходимо учитывать, что при наличии свободных земельных участков и готовых помещений в жилой зоне города, строительство объектов непромышленного назначения в промышленной части города не будет востребовано потенциальными покупателями и, как следствие не будет финансово оправданным. Таким образом максимальный балл получает текущий вариант использования, минимальный балл - офис и магазин.

Наиболее доходное использование

С учетом выводов, сделанных на этапе анализа финансовой оправданности изменения текущего варианта использования, можно однозначно утверждать, что наиболее доходным вариантом использования является текущий вариант (склад). Ему присвоен максимальный балл. Варианты с перепрофилированием объекта оценки под торговые или офисные объекты, могут оказаться не только менее доходными, но и принести убыток, т. к. требуют осуществления значительных капитальных затрат. В связи с этим данные варианты получают минимальный балл.

Выводы

По результатам проведенного анализа НЭИ можно сделать вывод, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки - Объект производственно-складского назначения.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов должны быть обоснованы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитывается: возможность применения каждого из подходов; цели и задачи оценки; предполагаемое использование результатов оценки; допущения; полнота и достоверность исходной информации.

5.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- а) для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

Оцениваемая недвижимость соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка. Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений. Однако основными проблемными областями данного подхода являются: определение косвенных издержек; прибыли предпринимателя; функционального и внешнего (экономического) устареваний (при их наличии); стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков под коммерческую застройку.

Каждая из указанных проблем может существенным образом повлиять на итоговый результат. Таким образом, затратный подход в настоящий момент не достаточно точно учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка.

В связи с вышесказанным расчет затратным подходом стоимости Объекта оценки применялся, но только для специализированной недвижимости (насосные, БКТП, ВЛ, сооружения). При согласовании затратному подходу был присвоен нулевой весовой коэффициент для доходоприносящей недвижимости и единица для специализированных объектов. Выбор и обоснование методик использованных в рамках затратного подхода отражен в главе 6 отчета.

Доходный подход

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

В соответствии с п. 23 а) ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В соответствии с п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, способной генерировать потоки доходов. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости (см. главу 3), прогнозы рынка и данные о технических характеристиках объекта оценки позволяют обоснованно прогнозировать будущие доходы и соответствующие расходы, связанные с эксплуатацией объекта оценки.

На основании выше изложенного Оценщик счел необходимым применить доходный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках доходного подхода отражен в главе 8 отчета.

Сравнительный подход

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

В соответствии с п. 22 а) ФСО 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, позволяет подобрать достаточное для проведения оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Информации об аналогах, указанной в объявлении и дополнительно полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца, а также с помощью информационных ресурсов Росреестра, достаточно для обоснованного сравнения с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

На основании вышеизложенного Оценщик счел необходимым применить сравнительный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках сравнительного подхода отражен в главе 7 отчета.

5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки

Вопрос учета НДС в результатах оценки рыночной стоимости и в процессе ее определения в настоящее время на законодательном уровне не урегулирован, поэтому для того, чтобы у пользователя отчета об оценке была возможность понять логику процесса определения стоимости, необходимы специальные пояснения на данную тему.

При определении цены любого товара в соответствии с налоговым законодательством допускается три варианта корректных формулировок:

- «цена с учетом НДС» (НДС включен в цену);
- «цена без учета НДС» (НДС не включен в цену, т. е. оплачивается сверх цены);
- «НДС нет» (реализация товара НДС не облагается).

В зависимости от формулировки для участников сделки возникают различные налоговые последствия. А поскольку рыночная стоимость - это цена (см. главу 1.7 отчета), то в отношении нее следует также использовать одну из приведенных выше формулировок.

Большинство практикующих специалистов ([30], [31], [32], [33], [34]) сходятся во мнении, что рыночная стоимость - это цена с учетом НДС. Дискутируется лишь вопрос отражения данного факта в отчетах об оценке. Одни авторы ([30], [34]) полагают, что выделение НДС происходит только при заключении сделки, и формулировка «рыночная стоимость с учетом (без учета) НДС» неправомерна, другие ([31], [32], [33]), напротив, настаивают на необходимости раскрытия в отчете факта, включает ли полученная стоимость НДС.

Оценщик придерживается второй точки зрения и приводит итоговый результат оценки в двух форматах: «без учета НДС» и «с учетом НДС». При этом, по мнению Оценщика, предлагаемая в [33] форма выдачи результата для тех объектов оценки, собственники которых не являются плательщиками НДС, а именно - «НДС не облагается» - не вполне корректна, т. к. возможны различные ситуации, при которых совершаемая с таким объектом (на основании составленного отчета) сделка будет связана с уплатой НДС, например:

- *для собственников, применяющих любые специальные налоговые режимы, освобождающие от уплаты НДС:* если до совершения сделки, но в пределах срока действия отчета об оценке (6 месяцев) собственник утратит право на применение специального налогового режима;
- *для собственников, применяющих упрощенную систему налогообложения:* если стоимость оцениваемого имущества такова, что в сумме с годовой выручкой собственника превышает предельную величину годового дохода, установленного для налогоплательщиков, применяющих УСН;
- *для любых физических и юридических лиц:* если предполагаемым использованием результатов оценки является кредитование под залог оцениваемого имущества.

В последнем случае целевым потребителем отчета об оценке является не только заказчик (собственник) объекта оценки, но и кредитное учреждение, что требует учета особенностей налогообложения при возможной реализации предмета залога. В случаях добровольного отчуждения заложенного имущества банку последующая реализация объекта кредитным учреждением производится с учетом НДС, т. к. банк является налоговым агентом по данному налогу. В случае судебного решения по реализации заложенного имущества (п. 4 ст. 161 НК РФ), а также при реализации имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации банкротами (п. 4.1 ст. 161 НК РФ), налоговая база определяется как сумма дохода от реализации этого имущества с учетом налога.

Таким образом, независимо от налогового статуса собственника объекта оценки, в итоговом результате оценки выделяется НДС, а уже в процессе совершения сделки продавец, руководствуясь действующим налоговым законодательством, будет определять, подлежит ли исчисленная величина НДС уплате в бюджет.

Для корректного согласования результатов оценки рыночной стоимости в рамках различных подходов Оценщик производит расчеты по каждому подходу в единой базе относительно НДС (в данном случае - без учета НДС).

Затратный подход

В справочниках КО-ИНВЕСТ, используемых для определения затрат на замещение объектов капитального строительства, все показатели даны без НДС. Что касается стоимости земли, то здесь нужно иметь в виду следующее.

Продажа права собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии с ч. 6 п. 2 ст. 146 (глава 21) НК РФ. В то же время передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды (в том числе аренды земли), а также передача арендных прав третьему лицу в силу ч. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ (письмо Минфина РФ от 01.02.2011г. N 03-07-11/21) облагается НДС. Таким образом, для ОКС на земельном участке в аренде стоимость затратным подходом складывается из стоимости ОКС без учета НДС и стоимости права аренды на землю за вычетом НДС.

Доходный подход

В рамках доходного подхода возможны два варианта проведения расчетов.

1. Если моделируется эксплуатация объекта оценки физическим или юридическим лицом, не являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы не очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости с НДС, поскольку транзакционный НДС в данном случае не будет принят к вычету (п. 2 ст. 170 НК РФ).
2. Если моделируется эксплуатация объекта оценки юридическим лицом, являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости без НДС, т. к. в денежных потоках не предусматривается возмещение входящего транзакционного НДС по приобретению недвижимости.

Таким образом, в случае применения в расчетах общего режима налогообложения дисконтирование/капитализация денежных потоков сразу дает требуемую величину рыночной стоимости доходным подходом без учета НДС. В случае проведения расчетов исходя из условий УСН полученная величина дополнительно очищается от НДС.

Сравнительный подход

При применении метода сравнения продаж (в том числе для оценки земельного участка, а также рыночной величины арендной ставки) необходимо обращать внимание, с какой формулировкой относительно НДС (см. выше) продается каждый объект-аналог.

Часто встречающимся вариантом является формулировка «НДС нет», применяемая в следующих случаях:

- продавец (арендодатель) - физическое лицо;
- продавец (арендодатель) - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, применяющие специальный налоговый режим;
- сделка структурируется таким образом, что объектом сделки выступает не недвижимость, а юридическое лицо (доля в ООО, пакет акций), владеющее недвижимостью на правах собственности или аренды (согласно ч. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ реализация ценных бумаг и долей в уставном капитале обложению НДС не подлежит).

В связи с этим возникает вопрос, чему соответствуют ценовые показатели объектов с формулировкой «НДС нет»: ценовым показателям с формулировкой «с учетом НДС» или с формулировкой «без учета НДС»?

Подробные рекомендации о том, как правильно ответить на данный вопрос, содержатся в [32] и [33].

Если на рынке наиболее распространенным является общий режим налогообложения, то цены аналогов на специальных режимах налогообложения следует приравнивать к ценам без НДС аналогов на общем режиме налогообложения. Входящий НДС по объектам при общем режиме налогообложения подлежит вычету (возмещению) и чистую величину затрат показывает их цена без НДС, в то время как в отношении объектов, приобретаемых у лиц на специальных режимах обложения, вся их цена будет отнесена на затраты.

И наоборот. Если на рынке наиболее распространенным является специальный режим налогообложения, то цены аналогов при специальном режиме налогообложения следует приравнивать к ценам с НДС аналогов при общем режиме налогообложения. Входящий НДС при специальном режиме налогообложения не подлежит возмещению и чистую величину затрат показывает цена объектов с НДС.

С учетом изложенного, результатом расчетов в рамках сравнительного подхода будет стоимость объекта оценки с учетом НДС. Для адекватного согласования с результатами других подходов данную величину следует очистить от НДС.

6 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1 Методика оценки имущества затратным подходом

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости (права пользования) земельного участка и стоимости нового строительства (затраты на воспроизводство или замещение) ОКС с учетом величины износа и устареваний.

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом реализуется в следующей последовательности:

- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов (прямые издержки), и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (косвенные издержки);
- Определение величины предпринимательской прибыли;
- Оценка величины общего износа и устареваний объекта недвижимости;
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Выше приведенная последовательность этапов расчета математически выражается следующей формулой:

$$V_o = V_b + VI = E_b \times (1 - D) + VI \quad (6.1.1)$$

где:

- V_o – стоимость недвижимости затратным подходом;
- V_b – стоимость ОКС затратным подходом;
- E_b – затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя;
- D – величина износа и устареваний;
- VI – рыночная стоимость прав на земельный участок.

Рыночная стоимость движимого имущества при использовании затратного подхода определяется как сумма затрат на его создание и последующую продажу (затраты на воспроизводство или замещение) за вычетом накопленного износа.

Определение стоимости движимого имущества реализуется в следующей последовательности:

Определение затрат на воспроизводство / замещение объектов оценки на дату оценки;

Оценка величины общего накопленного износа объектов оценки;

Расчет стоимости объектов оценки путем вычитания накопленного износа из затрат на воспроизводство / замещение.

Выше приведенная последовательность этапов расчета затратным подходом математически выражается следующей формулой:

$$C_{oz} = [Zm3 / ZmB \times (1 - И_н)] \quad (6.1.2.)$$

Соз – стоимость движимого имущества затратным подходом;
ЗтЗ/ЗтВ – затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки;
Ин – накопленный износ объекта оценки

6. 2 Оценка рыночной стоимости права на земельный участок

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Существует ряд принципов оценки земельного участка:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) при оценке рыночной стоимости земельных участков в зависимости от наличия данных, могут использоваться: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Метод сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями, так и для земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Но при условии наличия информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Данный метод является приоритетным при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Наличие рыночных данных о продаже/предложениях земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, позволяет использовать метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Расчет стоимости прав на земельный участок произведен в таблицах ниже.

Таблица 6.4 Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			23 990 000	12 000 000	10 900 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			827	923	893
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		15.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, район Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Заводская, №1	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Численность населения в населенном пункте, чел.		24 810	8 755	100 332	13 403
Удаление от границы областного центра, км		60	36	95	80
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		59 955	64 116	49 307	56 089
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь земельного участка, м ²		63 933,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рельеф		ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка	ровная площадка
Конфигурация		ломаный многоугольник	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник	ломаный многоугольник

Инфраструктура, в том числе:	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично	Коммуникации есть частично
электроэнергия	есть	есть	есть	есть
газоснабжение (центральное отопление)	есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация	есть	нет	нет	нет
Наличие строений	нет (участок оценивается как условно-свободный)	нет	нет	нет
Прочие характеристики:				
Кадастровый номер ЗУ	50:05:0050102:9650:05:0050102:9950:05:0 050102:9250:05:0050102:4850:05:0050102 :9550:05:0050102:73450:05:0050102:7325 0:05:0050102:735	50:09:0090203:3067	50:24:0010401:681	50:19:0010203:1733
Кадастровая стоимость земельного участка	61 111 071,00	47 533 610	3 586 830	25 665 994
Вид разрешенного использования ЗУ	для производственных целей	для общественно-делового и гражданского строительства (хранение инертных материалов и изделий из металлоконструкций)	под производственные цели- для размещения производственной базы	под размещение объектов дорожного сервиса
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-985- 158-5151; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-187501525	Информация была уточнена по тел. 8-968- 917-6900; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552547	Информация была уточнена по тел. 8-926- 559-1355; https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ruza-264820980

Таблица 6.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе ж.д.станции "Поварово", дп. Поварово, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:09:0090203	Объект-аналог №2 - Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, пос. Пригородны, земельный участок № 18/1	Объект-аналог №3 - Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, г.Руза, ул. Красная, №63
Площадь земельного участка, м ²		63 933,00	29 000,00	13 000,00	12 200,00
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			827	923	893
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8850	0,8850	0,8850
Величина корректировки, на 1 м ²			-95,13	-106,15	-102,75
Скорректированная цена 1 м²			732,11	816,92	790,70
Вид права на ЗУ	право собственности		аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала		med	med	med
	значение поправки		1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²			732,11	816,92	790,70
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона	г. Хотьково		лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			0,9528	1,1512	1,0492
Величина корректировки, на 1 м ²			-34,52	123,51	38,87
Скорректированная цена 1 м²			697,58	940,43	829,57
Ценовая зона	Типовая зона V		аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала		med	med	med
	значение поправки		1,0000	1,0000	1,0000

Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		697,58	940,43	829,57
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь земельного участка, м ²	63 933,00	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,9218	0,8487	0,8432
Величина корректировки, на 1 м ²		-54,55	-142,30	-130,12
Скорректированная цена 1 м²		643,03	798,13	699,45
Рельеф	ровная площадка	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		643,03	798,13	699,45
Конфигурация	ломаный многоугольник	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		643,03	798,13	699,45
Инженерные коммуникации	Коммуникации в наличии (есть все техусловия)	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,3456	1,3456	1,3456
Величина корректировки, на 1 м ²		222,23	275,83	241,73
Скорректированная цена 1 м²		865,27	1 073,96	941,18
Окончательная скорректированная цена 1 м²		866,27	1 074,96	942,18
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		134,16	258,04	151,49
то же в % от цены продажи		16,22%	27,95%	16,96%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		312,31	542,64	411,72
то же в % от цены продажи		37,75%	58,79%	46,08%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		49,25%	70,29%	57,58%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				1,77

Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$	3,60	2,52	3,08
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога			9,19
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$	0,39	0,27	0,33
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.	338,90	294,70	315,28
Расчетная стоимость земельного участка за 1 м2 площади			948,88
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 17640 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:96			16 738 320
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 13265 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:99			12 586 951
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 1170 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:92			1 110 195
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 15792 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:48			14 984 782
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 556 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:95			527 580
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 10902 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:734			10 344 737
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 549 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:732			520 938
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 4059 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:735			3 851 522

Описание процедуры расчета стоимости земельного участка и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений в г. Хотьково (разделы предложений по продаже земельных участков сайтов: www.avito.ru, domino-ef.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 115 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.6.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Вид права на ЗУ. Данная корректировка призвана нивелировать различия в передаваемых правах на земельный участок между объектом оценки и объектами сравнения.

Размер корректировки определяется экспертно, на основании анализа рынка, по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.18)

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.3) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).
 Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.4)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Рельеф. Данная корректировка отражает различия в пригодности рельефа земельных участков для освоения в целях строительства.

Земельные участки, имеющие уклон и прочие изъяны рельефа (участки, на которых расположены овраги, болота и т. п.) требуют повышенных строительных затрат, связанных с дополнительными земляными работами, по сравнению с земельными участками со спокойным рельефом.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

Конфигурация (геометрия) земельного участка. Данная корректировка отражает различия в конфигурации границ земельного участка. Оптимальной для застройки является прямоугольная форма участка. Значительные отклонения от данного стандарта оказывают негативное влияние на стоимость.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» согласно источнику для рассматриваемого сегмента фактор не значим).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Инженерные коммуникации. Данная корректировка может потребоваться как для оценки застроенных, так и незастроенных участков. Если оцениваемый участок на дату оценки застроен и оснащен инженерными сетями, следует иметь в виду, что при оценке ОКС с использованием справочников КО-ИНВЕСТ затраты на замещение не учитывают стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения и непосредственно подключение ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения. Поэтому данные затраты учитываются в стоимости земельного участка.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;

- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

6.3 Оценка затрат на создание ОКС

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение объекта оценки - это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. При определении затрат на воспроизводство объекта недвижимости используются капитальные вложения на строительство здания, представляемые в виде "Сводного сметного расчета стоимости строительства" на определенную дату. При отсутствии данных сметного расчета, для недвижимости, как правило, рассчитываются затраты на замещение, используя специализированные справочные материалы.

Учитывая отсутствие у Заказчика сводного сметного расчета Оценщик в данном отчёте рассчитывал стоимость строительства как сумму затрат на замещение Объекта оценки.

Затраты на замещение вычисляются как сумма прямых издержек (Ed), косвенных издержек (Eid) и прибыли предпринимателя (Pr). В некоторой справочной литературе встречается термин "прямые и косвенные затраты", что является синонимичным понятием.

К прямым издержкам относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством ОКС, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Основные методы расчета затрат на замещение объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам.

Источниками данных для расчета затрат на замещение являются:

- данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе.

В современной практике оценки затратным подходом наиболее удобным и часто применимым является метод сравнительной единицы. Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3 .) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия с объектом оценки.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения в оцениваемом объекте. Для определения стоимости единицы сравнения в современной практике российских оценщиков используются справочные материалы издательства КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на замещение с использованием справочных материалов издательства КО-ИНВЕСТ

Сборник КО-ИНВЕСТ представляет собой справочник, содержащий широкую номенклатуру зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы. Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000г. Пересчет в цены на дату издания справочников произведен с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты, ряд местных налогов и расходы на выполнение технических условий.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Таким образом, при расчете по справочникам КО-ИНВЕСТ получаем сумму прямых и косвенных затрат строительства объекта оценки без учета НДС.

Оценку с использованием справочников рекомендуется выполнять в последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- произвести расчёты стоимости объекта.

Для определения класса конструктивной системы используется следующая таблица, приводимая в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Таблица 6.7 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)

З Д А Н И Я		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
С О О Р У Ж Е Н И Я		
с преимущественным использованием:		Класс конструктивной системы
нерудных материалов и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства и прилегающей территории		КС-15

Для определения класса качества (экономичный, средний, улучшенный, люкс) по предлагаемому классификатору необходимо выявить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. При одинаковом максимальном количестве признаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

Выбор укрупненного стоимостного показателя производится в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу (по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства). Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

При определении затрат на замещение объекта недвижимости используется следующая формула:

$$E_b = ((C_c + \sum \Delta C_{oi}) \times K_2) \times V + P_r \quad (6. 3. 1)$$

где:

C_c - справочный показатель за единицу стоимости (КО-ИНВЕСТ);

V - строительный объем здания в м³ (либо другой измеритель, по таблицам расчета);

ΔC_{oi} - сумма i -й корректировки из первой группы поправок;

$\sum \Delta C_{oi}$ - общая сумма i -х корректировок по первой группе поправок;

K_2 - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

P_r - прибыль предпринимателя.

Первая группа поправок. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта. К данной группе поправок относятся:

- Поправка на отсутствие части наружных стен;
- Поправка на различие в конструктивных элементах;
- Поправка на различие в высоте этажа;
- Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- Поправки на фундамент.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий. Способы определения и последовательность применения поправок описано в 1 разделе соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ. Фактически применяемые поправки и последовательность их расчета приведены ниже.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как сумма всех поправок внутри данной группы.

Поправка на *различие в высоте этажа* (ΔC_h) вычисляется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6C_{карк}) \times (h_a - h_o) / h_o \quad (6. 3. 2)$$

где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$ и $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно - перекрытий, пола и каркаса, руб. / м³ здания.

h_a и h_o - средняя высота этажа соответственно объекта-аналога и оцениваемого объекта, м

Поправка на *отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)*. Поправка на отсутствие в составе Объекта оценки конструктивного элемента, имеющегося у объекта-аналога, равна удельной стоимости данного элемента (руб/м³), указанной в используемом источнике. Различие в конструктивных решениях конструктивных элементов Объекта оценки и объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_i = C_{ci} \times (\varphi_{oi} / \varphi_{ci} - 1) \quad (6. 3. 3)$$

где:

C_{ci} - стоимость i-ого конструктивного элемента объекта-аналога;

φ_{oi} и φ_{ci} - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого i-ого конструктивного элемента для Объекта оценки и объекта-аналога соответственно (источник: справочники КО-ИНВЕСТ 2008 года издания, раздел 5.1 "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий").

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

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

Таблица 6.8 Поправка на разницу в объеме или площади (K_o)

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,20
0,30 – 0,49	1,20	0,50 – 0,85	1,10
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 <	0,93
2,00 <	0,86		

Регионально-климатические поправки определяются с помощью соответствующего раздела справочника КО-ИНВЕСТ «Регионально-климатические коэффициенты». Для Московской области климатический коэффициент принимается равным:

- 1 - для зданий нефтепромышленного хозяйства и при магистральных нефтепроводах;
- 1 - для зданий нефтеперерабатывающей, химической и нефтехимической промышленности;
- 1 - для промышленных и складских зданий прочих отраслей промышленности;
- 1 - для общественных зданий.

Корректирующий коэффициент на *различие в сейсмичности* ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ (6 баллов в соответствии с «Общим сейсмическим районированием территории Российской Федерации ОСР-97»).

Корректирующий коэффициент *доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли* ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется как:

$$K_{пз} = P_o / P_{спр} \quad (6. 3. 4)$$

где:

P_o - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные расходы и затраты и стоимостью по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

$P_{спр}$ - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ

Таблица 6.9 Значения коэффициента $P_{спр}$, используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ

Год издания	Наименование справочника	$P_{спр}$
2008	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2009	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	20%
2010	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2010	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Здания и сооружения АПК"	7%
2015	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	15%

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к справочной стоимости строительства определяется по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} \quad (6.3.5)$$

где:

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выпуска конкретного справочника. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{oj} / I_{спр} \quad (6.3.6)$$

где:

I_{oj} - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату оценки.

$I_{\text{спр}}$ - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату выпуска справочника.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как произведение всех поправок внутри данной группы.

Расчет прямых и косвенных затрат, включая обоснование применяемых расценок, поправок и коэффициентов приведен ниже, в таблице 6.26.

Прибыль предпринимателя (P_г)

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Оценщик рассчитывал прибыль предпринимателя как будущую стоимость потока инвестиций в строительстве по норме отдачи строительного проекта, как предлагается в [35]. Этот способ предусматривает вложение инвестиций по мере возникновения в них потребностей согласно СНиП 1.04.03.85* или проекту организации строительства.

Будущая стоимость потока инвестиций для каждого периода расчета определяется по формуле:

$$FV_t = D_t \times (1 + r_d)^{(n-t)} \quad (6. 3. 7)$$

где:

t - значение периода расчета (в годах, кварталах или месяцах);

n - общее количество периодов расчета (срок строительства);

D_t - потребность инвестиций в период t;

r_d - ставка дисконта, приведенная к периоду расчета.

Расчет прибыли предпринимателя произведен в таблице 6.29.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества.

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

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

При определении затрат на воспроизводство движимого имущества используются данные о затратах на создание или приобретение оцениваемого объекта с последующей индексацией либо текущие данные о стоимости нового объекта у завода изготовителя или дилерских торгующих организаций. При отсутствии таких данных, рассчитываются затраты на замещение, для определения которых применяется информация о сумме затрат на создание или приобретение объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату оценки, без учета износа. Расчет затрат на замещение означает дополнительное внесение параметрических корректировок, которые учитывают различие объекта оценки и объектов-аналогов по основным техническим характеристикам.

При определении затрат на воспроизводство движимого имущества используются:

- Метод сравнения с идентичным объектом;
- Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени);
- Методы, основанные на расчете себестоимости, по ценам агрегатов (элементов).

Наиболее распространенным методом оценки затрат на воспроизводства является Метод сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект - это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам

Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих мебелью, информация, размещенная в сети интернет или печатных изданиях, запрос на завод фирму изготовитель или поставщик мебели. В отдельных случаях, когда поставщики мебели не публикуют цены на поставляемое движимое имущество, возможно использование цены, полученной в телефонных переговорах. При этом необходимо указать контактный телефон, по которому была получена информация. Для импортной мебели допускается использовать в качестве источника информации о стоимости нового идентичного движимого имущества контракт на поставку в том случае если: мебель поставлялась новой, не бывшей в эксплуатации; контракт заключен непосредственно с фирмой изготовителем мебели или официальным представителем в РФ.

Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени) рассматривается в качестве самостоятельного метода оценки затрат на воспроизводство, предполагает что Оценщику известны исторические затраты на приобретение объекта оценки или справочная информация о стоимости нового идентичного объекта на дату T1 отстоящую от даты оценки T0 на достаточно длительный срок. Расчет затрат на воспроизводство в данном случае производится по формуле:

$$ЗтВ_{им} = ЗтВ_1 \times Иц(T_0; T_1) \quad (6. 3. 8)$$

где:

ЗтВ_{им} - затраты на воспроизводство, определенные по методу ценовых индексов;

ЗтВ₁ - затраты на воспроизводство на предшествующую дату T1 (первоначальная или контрактная стоимость на дату приобретения объекта оценки, «старый» прайс-лист, данные о стоимости в специализированных справочниках);

Иц(T₀; T₁) - индекс изменения стоимости объекта за период от T₀; T₁;

Достаточно часто в практике оценки в качестве индекса изменения стоимости используют, индексы удорожания технологического оборудования публикуемой в ежеквартальных выпусках КО-Инвест, так же ежемесячные индексы роста цен по отдельным группам отечественного движимого имущества, публикует Федеральная служба Государственной статистики.

В случае оценки движимого имущества зарубежных производителей помимо учета индекса роста цен в соответствующей экономической зоне производителя, необходимо учитывать изменения курса валют и условия контракта, соответственно все, это необходимо учесть в расчетной формуле:

$$ЗтВ_{им} = C_{и} \times KB_{дп} \times И_{ц} \times K_{рк} \times K_{ндс} \quad (6. 3. 9)$$

$C_{и}$ - Историческая стоимость - затраты на закупку движимого имущества в уровне цен на дату приобретения. В качестве исторической стоимости может быть использована стоимость контракта на поставку движимого имущества или первоначальная стоимость по данным бухгалтерии, при условии отсутствия переоценок за период от даты приобретения до даты оценки. При индексации первоначальной стоимости полученные затраты на воспроизводство уже включает необходимые затраты на транспортировку, сборку и пр., в связи с чем дополнительно их не учитывают. При оценке движимого имущества «на месте», если в качестве исторической стоимости используется цена контракта, то в зависимости от типа движимого имущества и условий контракта, возможно, потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, сборку и пр. (Кдз) При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж. При определении исторической стоимости в рублях для импортного движимого имущества используется курс валюты на дату контракта.

$I_{ц}$ - индекс изменения стоимости, в экономической зоне производителя, вычисляется путём последовательного умножения значений месячных индексов от даты приобретения (выпуска) имущества дате проведения оценки.

- Для отечественного движимого имущества используются индексы цен производителей по видам экономической деятельности (источник информации: <http://www.gks.ru> Таблица 3.8.)

- Для движимого имущества, изготовленного в Германии, соответственно «Индексы цен товаропроизводителей Германии» (источник информации: Интернет-портал (http://data.trendeconomy.ru/dataviewer/wb/wbd/wdi?ref_area=DEU&series=FP_CPI_TOTL).

- Для движимого имущества, изготовленного в США используются, соответственно «Индексы цен товаропроизводителей США» (источник информации: http://data.trendeconomy.ru/dataviewer/wb/wbd/wdi?ref_area=USA&series=FP_CPI_TOTL).

$K_{рк}$ - коэффициент, учитывающий разницу курса валюты от даты проведения оценки к дате

$$K_{рк} = \frac{KB_{до}}{KB_{дп}} \quad (6. 3. 10)$$

где:

метод прямого сравнения с аналогом. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога вносятся корректировки на эти различия. Корректировки на параметрические отличия подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки, к цене аналога следующим образом:

$$Ц_{кор} = Ц_{ан} + П = Ц_{ан} + b(X_0 - X_{ан}) \quad (6. 3. 11)$$

где:

$Ц_{кор}$ - цена аналога, скорректированная внесением поправки;

$Ц_{ан}$ - исходная цена аналога до корректировки;

$П$ - абсолютная цена аналога до корректировки;

b - «цена» единицы параметра, т. е. величина, показывающая, насколько изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

$X_0, X_{ан}$ - значения ценообразующего параметра для оцениваемого объекта и объекта аналога соответственно

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$Ц_{кор} = Ц_{ан} \times K_{п. кор} \quad (6. 3. 12)$$

$K_{п. кор}$ – параметрический коэффициент корректировки, который определяется по формуле:

$$K_{п. кор} = (X_0/X_{ан})^n \quad (6. 3. 13)$$

где n - показатель степени (в ряде методической литературе обозначается как - коэффициент торможения; коэффициент Чилтона), учитывающий силу влияния параметра X на цену C , в оценочной практике называется коэффициентом торможения

Цена единицы параметра b и коэффициент торможения n определяются расчетным путем на основе анализа цен аналогов. По ряду различных видов движимого имущества данные показатели рассчитаны и приводятся в специализированной литературе (для производительности составляют от 0,6 до 0,8). Комментариев по применению коэффициента торможения в рамках указанного диапазона в данном учебном пособии, а так же в иных специализированных изданиях отсутствует.

При отсутствии готовых рассчитанных показателей, Оценщик должен их определить самостоятельно. Для расчета необходимо найти как минимум два аналога, отличающихся значением ценообразующего параметра. При этом значение ценообразующего параметра объекта оценки должно находиться между значениями ценообразующих параметров аналогов

Цена единицы сравнения b и коэффициента торможения n рассчитывается по формулам:

$$b = (C_{ан1} - C_{ан2}) / (X_{ан1} - X_{ан2}) \quad (6. 3. 14)$$

$$n = \ln(C_{ан1}/C_{ан2}) / \ln(X_{ан1}/X_{ан2}) \quad (6. 3. 15)$$

При оценке движимого имущества «на месте», то в зависимости от типа движимого имущества и условий поставки, возможно, дополнительно потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, монтаж, пуск, наладку и пр. При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж

В данной работе, при оценке затрат на воспроизводство/замещение, в первую очередь применялся метод прямого сравнения с аналогом, как наиболее точный метод расчета стоимости. При отсутствии текущих данных о стоимости оцениваемых объектов, Оценщик использовал метод ценовых индексов.

6. 4 Оценка величины износа и устареваний

Величина износа и устареваний - это уменьшение стоимости улучшений, рассчитанных по затратам на воспроизводство или замещение, из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

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

- сравнения продаж
- разбивки

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объекта сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую износа и устареваний и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ (D_w) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Устранимый физический износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на исправление того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Устранимый износ каждого конструктивного элемента определяется как экономически обоснованные затраты на ремонт. Необходимость ремонтных работ определяется оценщиком на основе технической документации и визуального осмотра, стоимость ремонтных работ – на основе среднесложившихся расценок на СМР в строительных организациях региона.

Неустранимый физический износ – это износ, устранение которого физически невозможно или затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Оценка неустранимого физического износа для **долгоживущих элементов** здания таких как: фундамент, наружные стены, каркас, перекрытия, как правило, рассчитывается методом срока жизни. Расчет производится по формуле:

$$D_w = (T_{хв} / T_{фж}) \times 100\% \quad (6. 4. 1)$$

где:

$T_{хв}$ – хронологический возраст элемента;

$T_{фж}$ – срок типичной физической (нормативной) жизни элемента.

Для тех объектов, у которых:

- неизвестен нормативный срок жизни (отсутствие в нормативных документах срока жизни зданий с соответствующим конструктивным исполнением);
- неизвестен год постройки (отсутствие соответствующей информации в техническом паспорте и иных документах, представленных для проведения оценки);
- фактический срок службы превысил нормативный (при этом объект находится в эксплуатационном состоянии, в частности, вследствие проведенных ремонтных работ)

износ долгоживущих элементов определяется экспертным методом на основе шкалы износа, приведенной в таблице.

Таблица 6.10 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	от 0 до 5%
2 Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 0,05 до 0,15
3 Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 0,15 до 0,3
4 Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 0,3 до 0,5
5 Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 0,5 до 0,75
6 Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	от 0,75 до 1

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Неустрашимый износ в **короткоживущих элементах** определялся на основе фактического состояния и правил оценки износа в соответствии с "Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5), Приложение Е. На текущий момент данная методика является наиболее формализованной и проработанной методикой оценки физического износа, в связи с чем оценщик принял решение об ее использовании. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы экспертных оценок износа, для каждого конструктивного элемента здания.

Функциональное устаревание (D_f) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохим дизайном, плохой планировкой, несоответствием таким требованиям, как стиль, срок службы, несоответствием техническим и функциональным требованиям и т. д. Признак функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации в соответствии с текущим или предполагаемым использованием объекта недвижимости.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины устранимого функционального устаревания:

- Недостатки, требующие добавления элементов. Элементы здания – которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- Недостатки, требующие замены или модернизации элементов. Положения, которые выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- Сверхулучшения. Положения и элементы здания, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Неустрашимое функциональное устаревание определяется двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для эксплуатации здания в надлежащем порядке

Экономическое устаревание (D_{ep}) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Экономическое устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания применяются методы:

- Метод капитализации потерь в арендной плате.
- Метод парных продаж. Основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам, предполагается, что объекты отличаются друг от друга только наличием экономического устаревания.
- Метод срока экономической жизни. Позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине необходимости его сноса в ближайшее время.

В рамках настоящей оценки признаков функционального и экономического (внешнего) устаревания у объекта оценки не выявлено. Учитывая объемно-планировочные и конструктивные особенности объекта оценки, а также требования потенциальных покупателей, предъявляемые к помещениям, подобным оцениваемому, функциональное устаревание принято равным нулю. Факторов воздействия внешнего износа (экономического устаревания) на Объект оценки также не обнаружено."

6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 6. 11 Описание количественных показателей Объекта оценки

№ п/п	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Год ввода	Этажность общая	Этажность подзем.	Общая площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Строит. объем, м ³	Высота этажа, м	Класс конструктивной системы (КС)	T _{фж}	T _{ост}	D _w
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	Здание сушилки	Л17	1960	1	0	95,30	114,36	457,44	4,00	КС-2	100	41	54,1%
2	нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	отделение по производству погонажных изделий	Л18	1989	2	0	776,40	931,68	5 590,08	6,00	КС-2	100	70	35,6%
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	мотовозное депо	Л25	1940	1	0	171,10	205,32	821,28	4,00	КС-2	100	21	68,9%
4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	Здание склада перекиси	Л16	1960	1	0	170,20	204,24	612,72	3,00	КС-2	100	41	59,0%
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	Здание гаража	Л19, Л20	1960	1	0	586,70	704,04	3 520,20	5,00	КС-2	100	41	52,2%
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	помещение стрелочников	Л4	1955	1	0	32,20	38,64	96,60	2,50	КС-2	100	36	62,6%
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3	1963	2	0	2 129,10	2 554,92	7 664,76	3,00	КС-2	100	44	52,0%

8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	цех синтетических смол	Л22	1970	2	0	2 383,10	2 859,72	17 158,32	6,00	КС-2	100	51	95,2%	
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	цех твердых вводов	Л23,2 3/1,Л 23/2	1959	2	0	1 986,30	2 383,56	28 602,72	12,00	КС-2	100	40	59,5%	
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	здание прачечной	Л26	1960	1	0	155,00	186,00	744,00	4,00	КС-2	100	41	56,5%	
11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	склад инертных материалов	Л11,Л1 1/1	1960	3	0	8 190,00	9 828,00	73 710,00	7,50	КС-2	100	41	59,4%	
12	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	сооружение	п5041	1960					104,90					60,0%	
13	Ворота металлические Инв №. П5002	сооружение	п5002	1960					14,70					60,0%	
14	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	сооружение	л21	1960					115,50					60,0%	
15	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	сооружение	л12	1960					276,00					60,0%	
16	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	сооружение	п5280, п5285	1960					585,00					60,0%	
17	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	сооружение	п5008, п5012	1960					125,00					60,0%	
18	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	сооружение	л6/1-8	1960					782,40					60,0%	
19	Склад инертных материалов Инв №. Л15	сооружение	л15	1980					1 931,40					60,0%	
20	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	сооружение	л7	1980	1	0	9,36	11,23	28,08	2,50	КС-4	60	21	35,0%	
21	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	сооружение	л1	1980	1	0	8,37	10,04	30,13	3,00	КС-4	60	21	35,0%	
ИТОГО:										16 693,13	20 031,76	142 971,23			

Комментарии к таблице:

Общая площадь по наружному и внутреннему обмеру, высота, строительный объем, год постройки определены по выписки из ЕГРН и визуальному осмотру и инвентаризационной ведомости основных средств.

Класс конструктивной системы (КС) определен на основании таблицы 6.7 отчета.

При определении нормативного срока службы (Тфж) оценщик руководствовался следующими документами:

- "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете" №9.17.ИВ, утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.
- РТМ 1652-10-91 Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений

Физический износ (Dw) получен расчетным путем как отношение суммы устранимого и неустраиваемого износов к затратам на замещение (см. таблицы ниже).

Приводимое ниже описание конструкций и их физического состояния основано на данных визуального осмотра объекта оценки оценщиком.

Таблица 6. 12 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание сушилки, лит. Л17)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	409,51	409,51	13,50%	314 556			0	59	100	59%	185 588
Стены наружные с отделкой		кирпичные		591,45	591,45	19,50%	454 309			0	59	100	59%	268 042
Перекрытия и покрытия		железобетонные		637,10	637,10	21,01%	489 374			0	59	100	59%	288 731
Кровля		рулонная		273,05	273,05	9,00%	209 737		50%	104 869				0
Проемы		нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Полы		бетонные		682,58	682,58	22,51%	524 309		50%	262 154				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Вентиляция: естественная		127,35	127,35	4,20%	97 821		50%	48 911				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		95,59	95,59	3,15%	73 425		50%	36 713				0
	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка		79,62	79,62	2,63%	61 158		50%	30 579				0
Прочие конструкции		Прочие конструкции: отсыпка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		50%	0				0
Долгоживущие элементы				1 638,06	1 638,06	54,01%	1 258 239			0				742 361
Короткоживущие элементы				1 394,62	1 394,62	45,99%	1 071 246			518 160				0
ВСЕГО				3 032,68	3 032,68	100,00%	2 329 485			518 160				742 361

Таблица 6.13 Описание конструкций и расчет физического износа (отделение по производству погнажных изделий, лит. Л18)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	241,81	241,81	10,94%	1 226 536			0	30	100	30%	367 961
Стены		металлический каркас обшитый листами		394,57	394,57	17,85%	2 001 383			0	30	100	30%	600 415
Перекрытия и покрытия		фермы		425,81	425,81	19,26%	2 159 842			0	30	100	30%	647 952
Кровля		металлическая		182,10	182,10	8,24%	923 668		45%	415 651				0
Проемы		оконные проемы: одинарные деревянные, дверные проемы: металлические		272,89	272,89	12,34%	1 384 184		65%	899 719				0
Полы		дощатые, бетонные		394,75	394,75	17,85%	2 002 296		30%	600 689				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция естественная		109,32	109,32	4,94%	554 505		30%	166 352				0
	Водоснабжение и канализация	нет			0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		68,30	68,30	3,09%	346 439		45%	155 898				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		35%	0				0
Долгоживущие элементы				1 062,19	1 062,19	48,04%	5 387 760			0				1 616 328
Короткоживущие элементы				1 148,69	1 148,69	51,96%	5 826 515			2 376 721				0
ВСЕГО				2 210,88	2 210,88	100,00%	11 214 276			2 376 721				1 616 328

Таблица 6. 14 Описание конструкций и расчет физического износа (мотовозное депо, лит. Л25)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1. группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.		
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное	409,51	409,51	12,41%	459 535			0	79	100	79%	363 033		
Стены наружные с отделкой	кирпичные в 1,5 кирпича		591,45	591,45	17,92%	663 701			0	79	100	79%	524 324		
Перекрытия и покрытия	ж/б плиты		637,10	637,10	19,30%	714 927			0	79	100	79%	564 793		
Кровля	мягкая		273,05	273,05	8,27%	306 405		60%	183 843				0		
Проемы	оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		364,02	364,02	11,03%	408 488		60%	245 093					0	
Полы	дощатые, бетонные		682,58	682,58	20,68%	765 963		60%	459 578					0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	окраска, побелка		90,96	90,96	2,76%	102 072		60%	61 243					0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование		от котельной, вентиляция естественная	127,35	127,35	3,86%	142 907		60%	85 744					0
	Водоснабжение и канализация		нет	0,00	0,00	0,00%	0		60%	0					0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	79,62	79,62	2,41%	89 346		60%	53 608					0
Прочие конструкции	отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0		60%	0					0		
Долгоживущие элементы			1 638,06	1 638,06	49,62%	1 838 164			0				1 452 149		
Короткоживущие элементы			1 663,05	1 663,05	50,38%	1 866 206			1 099 314				0		
ВСЕГО			3 301,11	3 301,11	100,00%	3 704 370			1 099 314				1 452 149		

Таблица 6. 15 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание склада перекиси , лит. Л16)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый эксперт. износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	409,51	409,51	12,41%	472 379			0	59	100	59%	278 704
Стены наружные с отделкой		кирпичные в 1,5 кирпича		591,45	591,45	17,92%	682 251			0	59	100	59%	402 528
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		637,10	637,10	19,30%	734 910			0	59	100	59%	433 597
Кровля		мягкая		273,05	273,05	8,27%	314 970		60%	188 982				0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		364,02	364,02	11,03%	419 906		60%	251 943				0
Полы		дощатые, бетонные		682,58	682,58	20,68%	787 372		60%	472 423				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция естественная		127,35	127,35	3,86%	146 901		60%	88 141				0
	Водоснабжение и канализация	нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		79,62	79,62	2,41%	91 844		60%	55 106				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		60%	0				0
Долгоживущие элементы				1 638,06	1 638,06	49,62%	1 889 540			0				1 114 829
Короткоживущие элементы				1 663,05	1 663,05	50,38%	1 918 367			1 130 040				0
ВСЕГО				3 301,11	3 301,11	100,00%	3 807 907			1 130 040				1 114 829

Таблица 6. 16 Описание конструкций и расчет физического износа (Здание гаража , лит. Л19,Л20)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1. группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	980,42	980,42	13,88%	3 867 439			0	59	100	59%	2 281 789
Стены наружные с отделкой		блоки		1 723,82	1 723,82	24,41%	6 799 911			0	59	100	59%	4 011 947
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		851,13	851,13	12,05%	3 357 432			0	59	100	59%	1 980 885
Кровля		совмещенная, мягкая		581,78	581,78	8,24%	2 294 933		50%	1 147 467				0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		366,30	366,30	5,19%	1 444 935		50%	722 467				0
Полы		бетонные		484,81	484,81	6,86%	1 912 418		50%	956 209				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование	от котельной, вентиляция естественная		634,94	634,94	8,99%	2 504 632		50%	1 252 316				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		317,48	317,48	4,49%	1 252 356		50%	626 178				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		476,19	476,19	6,74%	1 878 415		50%	939 208				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		50%	0				0
Долгоживущие элементы				3 555,37	3 555,37	50,34%	14 024 782			0				8 274 621
Короткоживущие элементы				3 507,91	3 507,91	49,66%	13 837 567			6 281 296				0
ВСЕГО				7 063,28	7 063,28	100,00%	27 862 349			6 281 296				8 274 621

Таблица 6. 17 Описание конструкций и расчет физического износа (помещение стрелочников, лит. Л4)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	988,96	988,96	27,63%	153 046			0	64	100	64%	97 949	
Стены наружные с отделкой		кирпичные в 1,5 кирпича		941,97	941,97	26,32%	145 774			0	64	100	64%	93 295	
Перекрытия и покрытия		ж/б		376,75	376,75	10,53%	58 304			0	64	100	64%	37 314	
Кровля		металлопрофиль		329,60	329,60	9,21%	51 007		60%	30 604					0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: ПВХ		235,44	235,44	6,58%	36 435		60%	21 861					0
Полы		дощатые		518,06	518,06	14,47%	80 172		60%	48 103					0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	от электроприборов, вентиляция естественная		94,19	94,19	2,63%	14 576		60%	8 746					0
	Водоснабжение и канализация	нет		0,00	0,00	0,00%	0			0					0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		94,19	94,19	2,63%	14 576		60%	8 746					0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		60%	0					0
Долгоживущие элементы				2 307,68	2 307,68	64,48%	357 123			0				228 559	
Короткоживущие элементы				1 271,48	1 271,48	35,52%	196 767			118 060				0	
ВСЕГО				3 579,16	3 579,16	100,00%	553 890			118 060				228 559	

Таблица 6. 18 Описание конструкций и расчет физического износа (тарный цех, склад лаков, жидкого сырья, лит. Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.	
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	147,25	147,25	9,16%	1 795 751			0	56	100	56%	1 005 621	
Стены наружные с отделкой		кирпичные в 1,5 кирпича		210,23	210,23	13,08%	2 563 809			0	56	100	56%	1 435 733	
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		294,52	294,52	18,32%	3 591 747			0	56	100	56%	2 011 378	
Кровля		совмещенная, мягкая		126,14	126,14	7,85%	1 538 310		50%	769 155					0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		189,30	189,30	11,78%	2 308 562		50%	1 154 281					0
Полы		дощатые, бетонные		315,45	315,45	19,63%	3 846 993		50%	1 923 497					0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование	от котельной, вентиляция естественная		101,09	101,09	6,29%	1 232 818		50%	616 409					0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть		75,85	75,85	4,72%	925 010		50%	462 505					0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		63,15	63,15	3,93%	770 130		50%	385 065					0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		50%	0					0
Долгоживущие элементы				652,00	652,00	40,57%	7 951 307			0				4 452 732	
Короткоживущие элементы				955,24	955,24	59,43%	11 649 396			5 747 465				0	
ВСЕГО				1 607,24	1 607,24	100,00%	19 600 703			5 747 465				4 452 732	

Таблица 6. 19 Описание конструкций и расчет физического износа (цех синтетических смол, лит. Л22)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1. группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние неудовлетворительное (разрушение основных конструкций)	147,25	147,25	9,62%	2 438 430			0	49	100	85%	2 072 665
Стены наружные с отделкой		кирпичные в 1,5 кирпича		210,23	210,23	13,73%	3 481 365			0	49	100	100%	3 481 365
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		294,52	294,52	19,23%	4 877 190			0	49	100	100%	4 877 190
Кровля		мягкая		126,14	126,14	8,24%	2 088 852		100%	2 088 852				0
Проемы		нет		189,30	189,30	12,36%	3 134 769		100%	3 134 769				0
Полы		бетонные		315,45	315,45	20,60%	5 223 787		100%	5 223 787				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция естественная		101,09	101,09	6,60%	1 674 029		100%	1 674 029				0
	Водоснабжение и канализация	нет			0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		63,15	63,15	4,12%	1 045 751		100%	1 045 751				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		100%	0				0
Долгоживущие элементы				652,00	652,00	42,58%	10 796 985			0				10 431 221
Короткоживущие элементы				879,39	879,39	57,42%	14 562 516			13 707 692				0
ВСЕГО				1 531,39	1 531,39	100,00%	25 359 501			13 707 692				10 431 221

Таблица 6. 20 Описание конструкций и расчет физического износа (цех твердых вводов, лит. Л23,23/1,Л23/2)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со1 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	147,25	147,25	9,16%	3 116 030			0	60	100	60%	1 869 618
Стены наружные с отделкой		кирпичные		210,23	210,23	13,08%	4 448 781			0	60	100	60%	2 669 269
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		294,52	294,52	18,32%	6 232 484			0	60	100	60%	3 739 490
Кровля		мягкая		126,14	126,14	7,85%	2 669 311		60%	1 601 587				0
Проемы		оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		189,30	189,30	11,78%	4 005 871		60%	2 403 523				0
Полы		бетонные		315,45	315,45	19,63%	6 675 394		60%	4 005 236				0
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок		окраска, побелка		63,15	63,15	3,93%	1 336 348		60%	801 809				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	от котельной, вентиляция естественная		101,09	101,09	6,29%	2 139 216		60%	1 283 529				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в		75,85	75,85	4,72%	1 605 099		60%	963 060				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		63,15	63,15	3,93%	1 336 348		60%	801 809				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0		60%	0				0	
Долгоживущие элементы				652,00	652,00	40,57%	13 797 295			0				8 278 377
Короткоживущие элементы				955,24	955,24	59,43%	20 214 307			11 949 896				0
ВСЕГО				1 607,24	1 607,24	100,00%	34 011 602			11 949 896				8 278 377

Таблица 6. 21 Описание конструкций и расчет физического износа (здание прачечной, лит. Л26)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1. группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.		
Фундаменты	железобетонные	Состояние удовлетворительное	409,51	409,51	12,06%	413 101			0	59	100	59%	243 729		
Стены наружные с отделкой	кирпичные		591,45	591,45	17,41%	596 636			0	59	100	59%	352 015		
Перекрытия и покрытия	ж/б плиты		637,10	637,10	18,76%	642 686			0	59	100	59%	379 185		
Кровля	мягкая		273,05	273,05	8,04%	275 444		55%	151 494				0		
Проемы	оконные проемы: одинарные ПВХ, дверные проемы: металлические щитовые		364,02	364,02	10,72%	367 212		55%	201 966					0	
Полы	бетонные		682,58	682,58	20,10%	688 565		55%	378 711					0	
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	окраска, побелка		90,96	90,96	2,68%	91 758		55%	50 467					0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование		от котельной, вентиляция естественная	127,35	127,35	3,75%	128 467		55%	70 657					0
	Водоснабжение и канализация		Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в	95,59	95,59	2,81%	96 428		55%	53 035					0
	Электроснабжение и освещение		проводка скрытая	79,62	79,62	2,34%	80 318		55%	44 175					0
Прочие конструкции	отмостка бетонная		0,00	0,00	0,00%	0		55%	0					0	
Долгоживущие элементы			1 638,06	1 638,06	48,23%	1 652 423			0				974 929		
Короткоживущие элементы			1 758,64	1 758,64	51,77%	1 774 060			959 679				0		
ВСЕГО			3 396,70	3 396,70	100,00%	3 426 483			959 679				974 929		

Таблица 6. 22 Описание конструкций и расчет физического износа (склад инертных материалов, лит. Л11,Л11/1)

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов	Физическое состояние	С01 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	С01 с учетом поправок на различие (отсутствии) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Фундаменты		железобетонные	Состояние удовлетворительное	165,19	165,19	8,14%	12 440 835			0	59	100	59%	7 340 093
Стены		кирпичные		281,92	281,92	13,88%	21 232 037			0	59	100	59%	12 526 902
Перекрытия и покрытия		ж/б плиты		376,13	376,13	18,52%	28 327 207			0	59	100	59%	16 713 052
Кровля		совмещенная, мягкая		281,01	281,01	13,84%	21 163 503		60%	12 698 102				0
Проемы		оконные проемы: одинарные деревянные, дверные проемы: деревянные щитовые		117,99	117,99	5,81%	8 886 096		60%	5 331 657				0
Полы		дощатые, бетонные		235,27	235,27	11,59%	17 718 720		60%	10 631 232				0
Отделка		нет			0,00	0,00%	0			0				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том	Отопление, вентиляция и кондиционирование	от котельной, вентиляция естественная		150,31	150,31	7,40%	11 320 188		60%	6 792 113				0
	Водоснабжение и канализация	нет		0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Электроснабжение и освещение	проводка скрытая		94,02	94,02	4,63%	7 080 860		60%	4 248 516				0
Прочие конструкции		отмостка бетонная	0,00	0,00	0,00%	0		60%	0				0	
Долгоживущие элементы				1 151,99	1 151,99	56,73%	86 758 991			0				51 187 804
Короткоживущие элементы				878,60	878,60	43,27%	66 169 367			39 701 620				0
ВСЕГО				2 030,59	2 030,59	100,00%	152 928 358			39 701 620				51 187 804

Таблица 6. 23 Описание конструкций и расчет физического износа сооружений

№ п/п	Наименование	Лит.	Описание конструкций	Физическое состояние	Главная обмерная характеристика	Значение главной обмерной характеристики	Износ по методу срока жизни, %
1	Газоснабжение газового воздушонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	П5041	Прибор учета газа, мод Itron, Delta G250 Зав.№ 3401505355	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м2	104,90	60,00%
2	Ворота металлические Инв №. П5002	П5002	Распашные. Размеры: 6,4х2,3м	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	14,70	60,00%
3	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	Л21	Состоит из: стены - ж/б плиты, крыша - металлопрофиль, пол - бетонная стяжка. Размеры: 15000х7700х8000мм	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	115,50	60,00%
4	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	Л12	Ж/б плиты, размер: 4000х170х2200мм. Длина 276м. 69 шт.	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м2	276,00	60,00%
5	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	П5280, П5285	Металлическое: каркас - из уголка 32, внутри арматура d 6 мм, ячейка 70мм. Размер: 2500х2000 мм. Общая длина 292,5м	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м2	585,00	60,00%
6	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	П5008, П5012	В здании диаметр трубы 76мм, длина 25000мм. На улице диаметр трубы - 50мм, длина - 100 м	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м2	125,00	60,00%
7	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	Л6/1-8	2-х секционная, размеры: 8400х8000х2060мм - 1шт. Размеры: 8400х8000х2060мм., размеры: 19000х6000х1000мм - 2шт. Размеры: 14000х6000х800мм - 5шт.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	782,40	60,00%
8	Склад инертных материалов Инв №. Л15	Л15	5 секций, размер 1 секции: 22200х17400х3000мм	Общее состояние удовлетворительное	Объем, м3	1 931,40	60,00%
9	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	Л7	Размеры: 3600х2600х2500мм.	Общее состояние удовлетворительное	Объем, м3	28,08	35,00%
10	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	Л1	Размер: ДхШхВ 3100х2700х3000мм. На 4-х сваях высота 1600мм, стены- кирпич силикатный, крыша - плиты перекрытия.	Общее состояние удовлетворительное	Объем, м3	30,13	35,00%

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Таблица 6. 24 Физические характеристики объектов оценки (сооружения, оборудование)

№№ п/п	Инвентарный номер	Местоположение объекта оценки или номер позиции на плане (цех, завод)	Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки (дата и номер)	Код по ОКОФ	Полное наименование объекта оценки	Тип, марка	Количество	Назначение и краткая техническая характеристика объекта оценки	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная стоимость по бух. учёту (без НДС), руб	Остаточная стоимость по бух. учёту (без НДС), руб.	Состояние объекта оценки	Физический износ (Иф), %	Нормативный срок в соотв-и с группой амортизации, лет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ОБОРУДОВАНИЕ															
1	П5293, П5279	Территория		16 2915500	Бункер ТБО 8 куб.м.	V-8,0 м3	2	Для мусора ТБО. Производство: Россия	2013	01.07.2013			Удовлетворительное	40,00	15
2	П5221	Территория		13 2022261	Вагон бытовка	4900x2250x3000 мм	1	Площадь 11 м2 (4,9x2,25). Высота 3,0 м. Производство: Россия	2013	01.07.2013			Удовлетворительное	40,00	15
3	П5163(1)	Лаборатория 1 этаж (Л16)		14 3312162	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522)	ВК-600	1	Наиб. предел взвешивания 600 г. Дискретность 0,01 г. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	5
4	П5256	Здание Л26		16 2930151	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л.	ABS PRO ECO 100 V	1	Объём 100 л. Мощность 1500 Вт. Давление 8 бар. Производство: Россия	2013	01.07.2013			Удовлетворительное	60,00	5
5	П5191, П5192	Гараж (Л 20)		14 2919319	Еврокуб	Еврокуб	1	Объём 1000 л. Материал - полиэтилен. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	57,00	7
6	П5261	Территория		14 2919319	Емкости для воды пластиковые	3000л	2	Объём 3000 л. Материал - пластик. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	7
7	П5162	Лаборатория 1 этаж (Л16)		14 2915360	Емкость металлическая на колесах	200л	2	Материал: н/ж сталь. Объём 200 л. Размеры: 750x500x610мм, Вес - 30 кг. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	10
8	П5213	Помещение (Л24)		14 2919310	Емкость металлическая 25 куб.м.	25м3	1	Объём 25 куб.м. Материал - сталь. Производство: Россия	2011	01.07.2011			Удовлетворительное	60,00	7
9	П5136	Цех № 4, 1 этаж (Л23/1)		14 2912131	Компрессор, мод. Einhell BT-AC 230/24	BT-AC 230/24	1	Давление 8 бар. Мощность эл. двигателя, Вт: 1500. Производительность, л/мин: 206. Производство: Германия	2013	01.07.2013			Удовлетворительное	60,00	5
10	П5233	Помещение (Л24)		16 2930274	Кондиционер ZANUSSI, мод. ZACU-60-N/-N1	ZACU-60N/N1	2	Площадь помещения 150 м2. Мощность при охлаждении 5700 Вт, при обогреве 5800 Вт. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	5
11	П5222	Территория		14 3313164	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт)	Теплопункт	1	Теплопункт. Узел ввода и учета. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	7
12	П5229	Помещение (Л24)		14 3230102	Монитор HP, мод. L1706v	L1706v	1	Цветной. Диагональ экрана 17". Производство: Китай	2006	01.07.2006			Удовлетворительное	60,00	7
13	П5238	Помещение офис, 1 этаж (Л24)			Сейф взломостойкий SC 4200	SC4200	1	Завод, номер. 03w28.10, вес 178 кг. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Хорошее	28,00	25
14	П5193	Гараж (Л 20)		14 2922621	Станок отрезная пила с платформой	ЦТ10-4	1	Двигатель асинхронный тип АИР90Л2У3 3Ф-50Гц. Производство: Россия	2000	01.07.2000			Удовлетворительное	60,00	5
15	П5224	Помещение (Л24/3)		14 2922165	Станок отрезной, мод. сом-400	СОМ-400	1	Диаметр отрезного круга 400 мм. Мощность электродвигателя, кВт: 4,0. Производство: Россия	2000	01.07.2000			Удовлетворительное	60,00	10
16	П5161	Лаборатория 1 этаж (Л16)		16 3612175	Стол лабораторный металлический	СЛ	5	Размеры: 930x590x870мм, вес - 30кг. Производство: Россия	2013	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	7
17	П5226, П5232	Помещение (Л24), Помещение (Л24/2)		14 3533461	Стремянка алюминиевая		2	Размеры: 2300 мм, на 8 ступенек, 3300 мм. Производство: Россия	2013	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	10
18	П5190	Гараж (Л 20)		14 2919540	Тепловентилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO	Volcano VR2	2	Мощность нагрева 8 кВт. Теплоноситель: вода. Потребляемая мощность 0,28 кВт. Производство: Польша	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	57,00	7

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

19	П5239	Помещение офис, 1 этаж (Л24)		14 3313105	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У	ТЦ-1У	1	Точность измерения температуры 0,1 гр.С. Диапазон измеряемых температур, °С: -55..+125; ЭнергопитаниеВ, В: 9,0 (Батарея "Корунд"); Габариты прибора, мм: 135x70x24. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	5
20	П5211	Гараж (Л 20)		14 2915360	Четырехветевой грузовой строп "Паук"	4ЦЦ	1	Длина ветви 4 метра. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	10
21	П5163(2)	Лаборатория 1 этаж (Л16)		16 3612431	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20.	ШАМ-11-20	1	С антресолю. Размеры:700x500x2400 мм, вес - 30 кг. Производство: Россия	2012	01.07.2012			Удовлетворительное	60,00	7
22					Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:										
22.1.	П5138	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120100	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2	ВНА-П-10/630-20эл У2	1	Щит силовой, заводской номер 43852.. Производство: Россия	2013	01.07.2013			Хорошее	30,00	20
22.2.	П5139	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3312483	Счётчик электрический 230 ART-01CN	230 ART-01 CN	1	Заводской номер 18733793-14г, трёхфазный, активно/реактивный, многофункциональный. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
22.3.	П5137	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3115121	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У	ТМЗ 630/10-74У	1	Заводской номер 2313760, г.в.1979. Инв.ном.09978. Производство: Россия	1979	01.07.1979			Удовлетворительное	60,00	20
22.4.	П5145	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3114280	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB	12 LSB	1	Установка компенсации реактивной мощности а базе контроллера VMtec 12LSB. Производство: Россия	2013	01.07.2013			Хорошее	20,00	30
22.5.	П5141	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120390	Щит ЩО70-1-09У3	ЩО70-1-09У3	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия порошка, Битума, Котлы№1.№2, Мельница №1. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
22.6.	П5142	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120390	Щит ЩО70-1-09У3	ЩО70-1-09У3	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия - Сушильный барабан, масляный нагрев. котла, Вязальный цех, Мельница №2. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
22.7.	П5143	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120390	Щит ЩО70-1-09У3	ЩО70-1-09У3	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия - Северная. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
22.8.	П5144	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120390	Щит ЩО70-1-09У3	ЩО70-1-09У3	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия - Мобильный бетон. завод. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
22.9.	П5140	Цех твердых вводов (Л 23/1)		14 3120390	Щит ЩО70-1-36-У3	ЩО70-1-36-У3	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
23					Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:										
23.1.	П5146	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3312483	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN	230 ART-01 CN	1	Заводской номер 18739841-14г, трёхфазный, активно/реактивный, многофункциональный. Производство: Россия	2014	01.07.2014			Удовлетворительное	50,00	10
23.2.	П5155	Цех синтетических смол (Л 22)		14 2915482	Таль электрическая г/п 0,5 тн.	ТЭ-0,5	1	Грузоподъемность 5.0 т. Высота подъема 6,0 м. Производство: Россия	1995	01.07.1995			Удовлетворительное	60,00	10
23.3.	П5156	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3115121	Трансформатор ТМЭ - 1000/10	ТМЭ-1000/10	1	Заводской номер 2102020, г.в.1976. Инв.ном.0990*. Производство: Россия	1976	01.07.1976			Удовлетворительное	60,00	20
23.4.	П5157	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120160	Шкаф ввода, силовой	ШВВ	1	Напряжение 10 кВ. нв.ном.2149-3. Производство: Россия	1976	01.07.1976			Удовлетворительное	60,00	15

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

23.5.	П5150	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №6; УKM-58. 150306 №3. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.6.	П5152	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №4. 150306 №4. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.7.	П5153	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №3. 150306 №6. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.8.	П5151	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №5. 150306 №5. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.9.	П5148	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-19УЗ	ЩО70-3-19УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №8; Перемычка на ТП-1 РУ-0,4кВ. Инв.н. 150306 №8. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.10.	П5149	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-19УЗ	ЩО70-3-19УЗ	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Линия №7; М бетон. завод. Инв.н. 150306 №7. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
23.11.	П5154	Цех синтетических смол (Л 22)		14 3120390	Щит ЩО70-3-21ввод	ЩО70-3-21	1	Для приема и дальнейшего распределения электрической энергии. Номинальное напряжение 380 В. Ввод №2. 150306 №2. Производство: Россия	2015	01.07.2015			Удовлетворительное	40,00	10
Итого:															

Таблица 6.25 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС

№ п/п	Объект оценки					Объект-аналог										
	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Главная обмерная характеристика	КС	Название справочника	Год издания справочника	Код объекта-аналога	Наименование объекта-аналога	КС	Площадь кв. м	Объем, куб. м	Этажность	Высота этажа	Класс качества	Характеристики конструктивных элементов
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	Здание сушилки	Л17	Объем, м3 457,44	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	ruПЗ.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
2	нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	отделение по производству погонажных изделий	Л18	Объем, м3 5 590,08	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	ruПЗ.19.000.0056	Механические мастерские	КС-1		3 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	мотовозное депо	Л25	Объем, м3 821,28	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	ruПЗ.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый №	Здание склада перекиси	Л16	Объем, м3 612,72	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	ruПЗ.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	Здание гаража	Л19, Л20	Объем, м3 3 520,20	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	ruПЗ.17.000.0020	Гараж в составе комплекса ТЭЦ	КС-7		3 000,00	1	7,75	standart-69	Фундаменты - железобетонные бутобетонные или сборные. Стены - кирпичные. Перекрытия железобетонные. Полы цементные и керамическая плитка. Прочее - перегородки кирпичные, оштукатуренные из бетонных плит.

6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	помещение стрелочников	Л4	Объем, м3	96,60	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	руПЗ.07.000.0001	Ацителиновая станция	КС-1		210,00	1	5,85	standart	Фундаменты - железобетонные ленточные. Стены наружные - кирпичные. Перекрытия - железобетонные.
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3	Объем, м3	7 664,76	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	руПЗ.19.000.0059	Механические мастерские	КС-1		10 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:108	цех синтетических смол	Л22	Объем, м3	17 158,32	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	руПЗ.19.000.0059	Механические мастерские	КС-1		10 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	цех твердых вводов	Л23,23/1,Л23/2	Объем, м3	28 602,72	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	руПЗ.19.000.0059	Механические мастерские	КС-1		10 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	здание прачечной	Л26	Объем, м3	744,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	руПЗ.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	7,75	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	склад инертных материалов	Л11,Л11/1	Объем, м3	73 710,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	руПЗ.04.000.0029	здания одноэтажные	КС-4		100 000,00	1		standart	Фундаменты - бетонные; Каркас - сборный ж/б; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; полы - в соответствии с технологией

12	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбот» Инв. №. П5041	сооружение	П5041	Протяженность, м2	104,90	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	из.06.010.008	ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ	КС-12					standart	Диаметр газопровода 50–70 мм
13	Ворота металлические Инв. №. П5002	сооружение	П5002	Объем, м3	14,70	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.07.000.0105	Ворота металлические	КС-12					standart	Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1,6 мм без покрытия, ячейка 45 x 45 мм
14	Навес для инертных материалов Инв. №. Л21	сооружение	Л21	Объем, м3	115,50	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.21.000.0298	Навес	КС-12					standart	ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный КАРКАС — Стальной прокат
15	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв. №. Л12	сооружение	Л12	Протяженность, м2	276,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.23.000.0355	ограждения ж/б	КС-10					standart	Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,2 м
16	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв. №. П5280, П5285	сооружение	П5280, П5285	Площадь, м2	585,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.23.000.0365	ограждения металлические	КС-12					standart	Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1,6 мм без покрытия, ячейка 45 x 45 мм
17	Паропровод для пропарочных камер Инв. №. П5008, П5012	сооружение	П5008, П5012	Протяженность, м2	125,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	из.09.003.002	Парапроводы в проходных тоннелях	КС-12		1,00	1		econom	Диаметр труб 70–80/50 мм
18	Пропарочные камеры Инв. №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	сооружение	Л6/1-8	Площадь, м2	782,40	0,00	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.19.000.004	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	5,85	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
19	Склад инертных материалов Инв. №. Л15	сооружение	Л15	Объем, м3	1 931,40	0,00	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	5,85	standart	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
20	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв. №. Л7	сооружение	Л7	Объем, м3	28,08	КС-4	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гис3.07.000.0001	Склад карбида кальция	КС-1		210,00	1	5,85	standart	Фундаменты - железобетонные ленточные. Стены наружные - кирпичные. Перекрытия - железобетонные.

21	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	сооружение	Л1	Объем, м3	30,13	КС-4	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.15.000.0251	КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛАЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)	КС-1	300,00	1	есопот	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; кровля - рулонная
----	---------------------------------------	------------	----	-----------	-------	------	--	------	----------------	---	------	--------	---	--------	---

Таблица 6. 26 Расчет затрат на создание ОКС

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Справочная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Первая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм.		Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов										Итоговая величина первой группы поправок, выраженная в рублях на ед. изм.	Итоговая величина второй группы поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	Скорректированная стоимость, руб./ ед. изм.	Затраты на создание ОКС, без учета НДС, руб.
					- на различие в высоте этажа	- на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)	- на различие в объеме/площади здания	- на сейсмичность	- на изменение цен после издания справочника	- П _{спр}	- К _{пз}	регионально-климатический коэффициент	регионально-экономический коэффициент	зонально-экономический коэффициент	интегральный территориально-экономический					
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	Здание сушилки	л17	3 032,68	1 237,20	0,00	1,20	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 237,20	1,19	5 092,44	2 329 485,36	
2	нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	отделение по производству погонажных изделий	л18	2 210,88	239,33	-130,12	0,87	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	109,21	0,86	2 006,10	11 214 275,64	
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	мотовозное депо	л25	3 301,11	1 237,20	0,00	1,00	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 237,20	0,99	4 510,48	3 704 369,81	

4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	Здание склада перекиси	л16	3 301,11	2 089,49	0,00	1,16	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 089,49	1,15	6 214,76	3 807 907,17
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	Здание гаража	л19,л20	7 063,28	734,77	0,00	1,00	1,00	1,01	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	734,77	1,01	7 914,99	27 862 348,81
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	помещение стрелочников	л4	3 579,16	1 199,05	0,00	1,20	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 199,05	1,20	5 733,85	553 889,57
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый №	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	л24, л24/1, л24/2, л24/3	1 607,24	965,79	0,00	1,00	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	965,79	0,99	2 557,25	19 600 702,57
8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	цех синтетических смол	л22	1 531,39	177,91	0,00	0,87	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	177,91	0,86	1 477,97	25 359 501,39
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	цех твердых вводов	л23,23/1, л23/2	1 607,24	-216,03	0,00	0,86	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-216,03	0,85	1 189,10	34 011 601,56

10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литера: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	здание прачечной	л26	3 396,70	1 237,20	0,00	1,00	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 237,20	0,99	4 605,49	3 426 482,55
11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	склад инертных материалов	л11,л11/1	2 030,59	0,00	0,00	1,00	1,00	1,02	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,02	2 074,73	152 928 357,74	
12	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	сооружение	п5041	6 287,53	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	6 287,53	659 561,90	
13	Ворота металлические Инв №. П5002	сооружение	п5002	529,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	529,00	7 776,30	
14	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	сооружение	л21	2 982,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	2 982,00	344 421,00	
15	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	сооружение	л12	5 684,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	5 684,00	1 568 784,00	
16	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	сооружение	п5280, п5285	594,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	594,00	347 490,00	
17	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	сооружение	п5008, п5012	6 412,00	0,00	0,00	0,86	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,86	5 514,32	689 290,00	
18	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	сооружение	л6/1-8	591,45	0,00	0,00	1,00	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,99	587,82	459 913,13	
19	Склад инертных материалов Инв №. Л15	сооружение	л15	591,45	0,00	0,00	1,00	1,00	0,99	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,99	587,82	1 135 322,37	
20	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	сооружение	л7	4 709,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	4 709,00	132 228,72	
21	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	сооружение	л1	5 556,98	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	5 556,98	167 442,92	
ИТОГО:																			290 311 152,52	

Комментарии к таблице:

Справочная стоимость объекта-аналога приведена по состоянию на 1 января года издания справочника, указанного в таблице 6.25.

Корректировка на различие в высоте этажа рассчитывается только в том случае, когда имеется информация о высоте этажа объекта-аналога. Расчет производится по формуле (6.3.2).

Поправка на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях) рассчитана по данным табл. 6.12-6.24 как разница между справочной стоимостью объекта-аналога и стоимостью, полученной с учетом соответствующей поправки, определенной с использованием формулы (6.3.3).

Поправка на различие в объеме/площади определена с использованием таблицы 6.8.

Поправка на *изменение цен после издания справочника* рассчитана как отношение индекса цен на дату оценки (дату выхода наиболее актуального сборника индексов КО-ИНВЕСТ) к индексу цен на дату издания справочника по данным следующей таблицы.

Таблица 6. 27 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")

№ сборника	Дата сборника / индекса	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
№86	01. 01. 2014 г.	127,620	178,839	142,149	174,263	176,784	162,451	131,356	158,730	127,224	167,407	130,072	159,856	131,356	172,035	155,177
№90	01. 01. 2015 г.	128,407	171,987	148,960	170,556	169,813	158,497	129,415	154,129	124,059	164,236	123,727	155,508	129,415	169,521	149,792
№105	01. 10. 2018 г.	155,089	223,960	179,899	221,794	217,963	213,015	163,759	193,432	154,281	209,832	168,681	199,508	163,759	224,980	198,689

Как было отмечено в главе 6.3, корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (Пспр). Т. к. у Оценщика нет оснований предполагать наличие существенных различий между уровнем косвенных издержек, учитываемых в справочнике, и фактически сложившимся в регионе аналогичным показателем, коэффициент Кпз принят равным 1.

Регионально-экономический коэффициент для региона, в котором расположен объект оценки, определен для соответствующего класса конструктивных систем по сборнику КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", №105, III квартал 2018 г. (раздел 8.2.1). См. таблицу ниже.

Таблица 6. 28 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

Регион / КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица 6. 29 Расчет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование показателя	Значения показателя											
		Х	Х	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,33
1	Срок строительства, месяцев	28											
2	Продолжительность одного периода расчета	квартал											
3	Ставка дисконтирования, % годовых	21,50%											
4	Период	Х	Х	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	9,33
5	Суммарная величина инвестиций (с накоплением)	X	X	0,11	0,21	0,32	0,43	0,54	0,64	0,75	0,86	0,96	1,00
6	Потребность в инвестициях за период	X	X	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,04
7	Ставка дисконтирования (квартал)	X	X	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%
8	Будущая стоимость инвестиционных затрат	X	X	0,1657	0,1573	0,1493	0,1417	0,1344	0,1276	0,1211	0,1149	0,1090	0,0357
9	Суммарная будущая стоимость инвестиций	1,2567											
10	Прибыль предпринимателя, %	25,70%											

Комментарии к таблице:

Величина ставки дисконтирования определена исходя из доходности девелоперских проектов (см. главу 3.7).

Использовано медианное значение из приведенного диапазона.

Будущая стоимость инвестиционных затрат для каждого периода определялась по формуле (6.3.7).

Общий срок строительства и график осуществления инвестиций определены на основе СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (часть II):

Е. Торговля и общественное питание. 1. Универсам. "Торговая площадь 2000 м2. Здание двухэтажное. Объем 30 тыс.м3. Каркас сборный железобетонный. Наружные стены панельные, внутренние - кирпичные". Использование данного аналога обусловлено его наибольшей близости к объекту оценки по строительному объему (куб. м).

6. 6 Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 6. 30 Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Затраты на создание ОКС без учета НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя без учета НДС, руб.	Физический износ (Dw), %	Функциональное устаревание (Df), %	Экономическое устаревание (Der), %	Итого величина износа и устареваний (D), %	Рыночная стоимость затратным подходом, без учета НДС, руб.
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	Здание сушилки	л17	2 329 485,36	25,7%	2 928 163,00	54,1%	0,0%	0,0%	54,11%	1 343 688
2	нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	отделение по производству погнажных изделий	л18	11 214 275,64	25,7%	14 096 344,00	35,6%	0,0%	0,0%	35,61%	9 077 081
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	мотовозное депо	л25	3 704 369,81	25,7%	4 656 393,00	68,9%	0,0%	0,0%	68,88%	1 449 204
4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	Здание склада перекиси	л16	3 807 907,17	25,7%	4 786 539,00	59,0%	0,0%	0,0%	58,95%	1 964 739
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	Здание гаража	л19,л20	27 862 348,81	25,7%	35 022 972,00	52,2%	0,0%	0,0%	52,24%	16 726 184
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	помещение стрелочников	л4	553 889,57	25,7%	696 239,00	62,6%	0,0%	0,0%	62,58%	260 539
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	тарный цех, склад лаков, жидкого сырья	л24, л24/1, л24/2, л24/3	19 600 702,57	25,7%	24 638 083,00	52,0%	0,0%	0,0%	52,04%	11 816 435

8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	цех синтетических смол	л22	25 359 501,39	25,7%	31 876 893,00	95,2%	0,0%	0,0%	95,19%	1 534 281
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	цех твердых вводов	л23,23/1, л23/2	34 011 601,56	25,7%	42 752 583,00	59,5%	0,0%	0,0%	59,47%	17 325 644
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	здание прачечной	л26	3 426 482,55	25,7%	4 307 089,00	56,5%	0,0%	0,0%	56,46%	1 875 286
11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	склад инертных материалов	л11,л11/1	152 928 357,74	25,7%	192 230 946,00	59,4%	0,0%	0,0%	59,43%	77 982 939
12	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	сооружение	п5041	659 561,90	25,7%	829 069,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	331 628
13	Ворота металлические Инв №. П5002	сооружение	п5002	7 776,30	25,7%	9 775,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	3 910
14	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	сооружение	л21	344 421,00	25,7%	432 937,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	173 175
15	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	сооружение	л12	1 568 784,00	25,7%	1 971 961,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	788 784
16	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	сооружение	п5280, п5285	347 490,00	25,7%	436 795,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	174 718
17	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	сооружение	п5008, п5012	689 290,00	25,7%	866 438,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	346 575
18	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	сооружение	л6/1-8	459 913,13	25,7%	578 111,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	231 244
19	Склад инертных материалов Инв №. Л15	сооружение	л15	1 135 322,37	25,7%	1 427 100,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	570 840
20	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	сооружение	л7	132 228,72	25,7%	166 212,00	35,0%	0,0%	0,0%	35,00%	108 038
21	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	сооружение	л1	167 442,92	25,7%	210 476,00	35,0%	0,0%	0,0%	35,00%	136 809
22	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:			290 311 152,52	25,7%	364 921 118,00	60,5%	0,0%	0,0%	60,48%	144 221 741
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ:											144 221 741
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 17640 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:96											16 738 320
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 13265 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:99											12 586 951
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 1170 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:92											1 110 195
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 15792 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:48											14 984 782
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 556 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:95											527 580
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 10902 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:734											10 344 737

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 549 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:732	520 938
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 4059 КВ. М ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:05:0050102:735	3 851 522
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ:	204 886 766

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019г., рассчитанная
затратным подходом, без учета НДС составляет:

204 886 766

**(Двести четыре миллиона восемьсот восемьдесят
шесть тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 00
копеек)**

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Таблица Определение стоимости оборудования затратным подходом

№№ п/п	Инвентарный номер	Полное наименование объекта оценки	Тип, марка	Количество	Год выпуска	Методика оценки 3тВ/3тЗ, износа и источник информации для расчетов	Историческая стоимость, (без НДС), руб.	Стоимость объекта аналога (у поставщика) (без НДС), руб	Параметрический коэффициент корректировки (Кп.кор)	Коэффициент дополнительных затрат по типам оборудования (Кдз)	Затраты на воспроизводство / замещение (без НДС), руб	Физический износ (Ифиз), %	Функциональное устаревание (Ифун), %	Экономическое устаревание (Иэ), %	Величина износа и устареваний (Ииу), %	Рыночная стоимость затратным подходом, за единицу (без НДС), руб	Рыночная стоимость затратным подходом, за количество (без НДС), руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ОБОРУДОВАНИЕ																	
1	П5293, П5279	Бункер ТБО 8 куб.м.	V-8,0 м3	2	2013	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: V-8,0 м3 Контейнер для мусора. ООО «Мега Драйв». Московская обл., г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 36, оф. 54. Телефон: +7 (495) 150-11-40, 8 (800) 700-47-10. Сайт: https://евроконтейнер.рф/bunkery-i-kontejnery-dlya-kgm/bunker-nakopitel-dlya-musora-i-tbo-8-m3 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=6, Тсс=15) Ифун=0%; Иэ=0%. Screenshot файл: IN_П5293, П5279.jpg	27 500,00	1,000	1,000	27 500,00	40,00			40,00	17 000	34 000	
2	П5221	Вагон бытовка	4900x2250x3000 мм	1	2013	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: БК01 6x2,4 «Эконом» Блок-контейнер. Кп.кор=0,85, (Поб/Пан)^0,6, Поб=11, Пан=14,4, параметр: Площадь, кв.м. Группа компаний «СтройБюро».г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 5, строение 1. Телефон: +7 (495) 228-06-01, +7(495) 228-06-02. Сайт: http://www.box-stroy.ru/block-container/block-container-bk01-6kh2-4-ekonom . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=6, Тсс=15) Ифун=0%; Иэ=0%. Screenshot файл: IN_П5221.jpg	45 750,00	0,850	1,000	38 887,50	40,00			40,00	23 000	23 000	
3	П5163(1)	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522)	ВК-600	1	2012	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: ВК-600 Лабораторные электронные весы. ООО «Мир Весов». г. Москва, ул. Москворечье 47, корп. 2. Телефон: +7(495) 649-64-44. Сайт: https://www.mirvesov.ru/laboratornye-vesy-laboratornye-vesy/940.htm . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Иэ=0%. Screenshot файл: IN_П5163.jpg	13 679,17	1,000	1,000	13 679,17	60,00			60,00	5 000	5 000	

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

4	П5256	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л.	ABS PRO ECO 100 V	1	2013	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ABS PRO ECO POWER 100V Водонагреватель накопительный Ariston. ООО «Компания ВодоГазСервис». 143080, МО, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Березовая, д. 8. Телефон: +7 (495) 755-58-89, +7 (495) 974-91-52. Сайт: http://vgservis.ru/index.php?ukey=product&furl_enable=1&product_slug=vodonagrevatel-nakopitelnyj-ariston-abs-pro-eco-power-100v&productID=3168&from=ya&yumclid=1557834815629522279600000 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5256.jpg	10 633,33	1,000	1,000	10 633,33	60,00		60,00	4 000	4 000
5	П5191, П5192	Еврокуб	Еврокуб	1	2015	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: Еврокуб Ёмкость п/э куб. 1000 л с краном на металлическом поддоне. Компания "LEGION". г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 144/11. Телефон: +7 (903) 489-77-79, +7 (863) 218-42-67. Сайт: http://www.метиз61.пф/goods/83457241-yomkost_p_e_kub_1000_l_s_kranom_na_metallicheskom_poddone . Ифиз=57% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=7) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5191, П5192.jpg	15 333,33	1,000	1,000	15 333,33	57,00		57,00	7 000	7 000
6	П5261	Емкости для воды пластиковые	3000л	2	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: 3000ВФК2 Пластиковая емкость 3000 л с крышкой 380 мм. ООО "АНИОН". г. Москва, Телефон: +7 (495) 989-29-95. Сайт: http://www.anion-msk.ru/catalog/showitem/?linkid=770 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5261.jpg	22 450,00	1,000	1,000	22 450,00	60,00		60,00	9 000	18 000
7	П5162	Емкость металлическая на колесах	200л	2	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ПТ 1053 Тележка транспортная нержавеющая "Чебурашка" 200л. Компания "Агроресурс". г. Волгоград, ш. Авиаторов, д. 3. Телефон: 8-800-55-55-905. Сайт: https://volgograd.agrozavod.ru/product/telezha-a-cheburashka-pt-1053-200/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5162.jpg	20 312,50	1,000	1,042	21 165,63	60,00		60,00	8 000	16 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

11	П5222	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт)	Теплопункт	1	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: БТП ТОВК-Т-УВ+УУТЭ-1,19-2,02 МВт Блочный тепловой пункт (БТП). Стоимость БТП включает стоимость 20-футового стандартного контейнера и оборудования узла ввода и учета. В связи с отсутствием данных о тепловой мощности, тип БТП (БТП ТОВК-Т-УВ+УУТЭ-1,19-2,02 МВт) принят исходя из диаметра смонтированных труб. Из данных фотофиксации диаметр труб ориентировочно равен 100 мм. Стоимость БТП: 496180 руб. Стоимость 20-ти футового контейнера: 225000 руб. (источник информации: https://www.contlease.ru/catalog/suhogruznye_morskije_kontejnery/20_futovye/20_futovyj_standartnyj_20gp_bu1/). Общая стоимость: 496180 + 225000 = 721180 руб. ООО "ТОВК". г. Москва, Комсомольская ул., 15А. Телефон: +7 (495) 997-02-45, +7 (495) 988-89-60. Сайт: http://tovk.ru/tipovye-moduli . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_P5222.jpg	600 983,33	1,000	1,000	600 983,33	60,00			60,00	240 000	240 000
12	П5229	Монитор HP, мод. L1706v	L1706v	1	2006	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: LE1711 Монитор 17" HP Compaq. "Сток-центр техники Оптима". г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 2. Телефон: (499) 191-05-05, (499) 191-05-23. Сайт: http://www.optimastock.ru/catalog/monitor_hp_le1711/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	3 333,33	1,000	1,000	3 333,33	60,00			60,00	1 000	1 000
13	П5238	Сейф взломостойкий SC 4200	SC4200	1	2012	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: SC4200 Сейф Bioinjector Кассир. Интернет-магазин "SafeGroup". г. Москва, ул. Митинская 55, к.1. Телефон: +7 (495) 589-46-24. Сайт: https://safegroup.tiu.ru/p8375414-sejf-bioinjector-kassir.html . Ифиз=28% (Метод хронологического возраста, Тхр=7, Тсс=25) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_P5238.jpg	29 800,00	1,000	1,000	29 800,00	28,00			28,00	21 000	21 000
14	П5193	Станок отрезная пила с платформой	ЦТ10-4	1	2000	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: ЦТ10-4 Торцовочный станок. ООО "ПКФ "ПРОМРЕСУРС", 426039, г. Ижевск, Воткинское шоссе 146, тел.: (34145) 5-04-99. Сайт: http://www.rustan.ru/t_142_ct10-4.htm . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_P5193.jpg	80 208,33	1,000	1,034	82 935,41	60,00			60,00	33 000	33 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

15	П5224	Станок отрезной, мод. сом-400	СОМ-400	1	2000	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: СОМ-400 Б Станок абразивно-отрезной. ООО "Компания "РусСтан". 129343, г. Москва, проезд Серебрякова, дом 6. Телефон: +7 (495) 150-05-90, 8 (800) 500-63-48. Сайт: https://rustan.ru/t_1078_som400b.htm . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5224.jpg		34 133,33	1,000	1,034	35 293,86	60,00			60,00	14 000	14 000
16	П5161	Стол лабораторный металлический	СЛ	5	2013	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЛК-900 СЛП Стол лабораторный. Завод лабораторной мебели "Simple PRO", г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Школьная, д. 81. Телефон: +7 (812) 448 13 97. Сайт: https://simple-pro.com/catalog/stoly_laboratornye/stol-pereadvijnoy/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.		15 300,00	1,000	1,000	15 300,00	60,00			60,00	6 000	30 000
17	П5226, П5232	Стремянка алюминиевая		2	2013	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: 02-11-04 Алюминиевая стремянка Inforce 8 ступеней. Интернет-магазин "ВсеИнструменты.Ру". г. Волгоград, ул. Козловская, д. 48. Телефон: (800) 550-37-66. Сайт: https://volgograd.vseinstrumenty.ru/sadovaya_tehnika/lestnicy/stremyanki/alyuminievye/inforce/alyuminievaya_stremyanka_inforce_8_stupeney_02-11-04/ . Ифиз=60% (Метод хронологического возраста, Тхр=6, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%.		2 189,17	1,000	1,000	2 189,17	60,00			60,00	900	1 800
18	П5190	Теплоventилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO	Volcano VR2	2	2015	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: Volcano VR2 Теплоventилятор VTS EUROHEAT. ООО "Вентиляция Волгоград". г. Волгоград, ул. Джаныбековская, 2а. Телефон: +78442767376, +78442485916, +79895767376. Сайт: https://ventilyatsiya-volgograd.ruprom.net/p355978522-teploventilyator-volcano-vr2.html . Ифиз=57% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=7) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5190.jpg		26 752,50	1,000	1,000	26 752,50	57,00			57,00	12 000	24 000
19	П5239	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У	ТЦ-1У	1	2012	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: ТЦ-1У Термометр цифровой универсальный. ООО "АССЕРВИС". г. Ростов-на-Дону, Баумана, 72/15. Телефон: +7 (863) 275-61-47, +7 (863) 268-07-37. Сайт: https://asservis-yug.ru/p/120296239-tc-1u-termometr-cifrovoy-universalnyy-55-125s/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5239.jpg		4 041,67	1,000	1,000	4 041,67	60,00			60,00	2 000	2 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

20	П5211	Четырехветвевой грузовой строп "Паук"	4СЦ	1	2012	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: 4СЦ Строп цепной четырехветвевой (6,7т/4м). Компания "Nordic Wind". г. Москва, 2-ой Грайвороновский проезд, дом 4 строение 5. Телефон: 8 (495) 988-45-22, 8 (495) 481-34-75. Сайт: https://www.nordicwind.ru/catalog/55/896/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5211.jpg	8 547,50	1,000	1,000	8 547,50	60,00		60,00	3 000	3 000
21	П5163(2)	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20.	ШАМ-11-20	1	2012	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: ШАМ-11-20 Шкаф металлический для документов. Группа компаний "ПАКС-металл". Московская обл., г. Химки мкр. Сходня, ул. Горная, д. 21А. Телефон: +7 (495) 574-21-85, +7 (495) 574-05-83. Сайт: http://paksmet.ru/produktsiya/product/view/29/711 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5163.jpg	11 637,50	1,000	1,000	11 637,50	60,00		60,00	5 000	5 000
22		Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч.													
22.1.	П5138	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2	ВНА-П-10/630-20эл У2	1	2013	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: ВНА-П-10/630-20эл У2 Выключатель нагрузки. ООО "Торговый Дом "БелСвет". г. Москва, ул. Амурская, д. 3, стр. 10. Телефон: +7 (495) 660-35-91. Сайт: https://velsnab.ru/catalog/elektrooborudovanie/vnap-10-630-20zp/ . Ифиз=30% (Метод хронологического возраста, Тхр=6, Тсс=20) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5138.jpg	14 750,00	1,000	1,044	15 399,00	30,00		30,00	11 000	11 000
22.2.	П5139	Счётчик электрический 230 ART-01CN	230 ART-01 CN	1	2014	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: 230 ART-01 CN Счетчик Меркурий. АО «Мосэнергосбыт», интернет-магазин электротехнических товаров. г. Москва, Дербеневская набережная дом 7 строение 23. Телефон: +7 (499) 550-0333. Сайт: https://www.mes-market.ru/catalog/_7/schetchik_merkuriy_230_art_01_cn_tarifikatsiya/ . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5139.jpg	3 500,00	1,000	1,000	3 500,00	50,00		50,00	2 000	2 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

22.3.	П5137	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У	ТМЗ 630/10-74У	1	1979	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ТМ-630 Трансформатор ТМ(Г)-630/6(10). ООО "Уралэнерго", 620137, г.Екатеринбург, ул.Блюхера, д.28, оф.310, Телефон: (343) 344-44-10, 344-44-20. Сайт: http://uralen.ru/catalog/trans/group-17/64.html . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	264 166,67	1,000	1,044	275 790,00	60,00			60,00	110 000	110 000
22.4.	П5145	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB	12 LSB	1	2013	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: АУКРМ-Т-0,4-100-25У3 IP31 Компенсатор реактивной мощности. ООО "ВП-АЛЪЯНС" Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 14Б тел (499) 347-69-37. Сайт: http://neva-alliance.ru/tiristornyy-kompensator-reaktivnoy-moshchnosti-aukrm-t-0-4-100-25u3-ip31 . Ифиз=20% (Метод хронологического возраста, Тхр=6, Тсс=30) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5145.jpg	76 916,67	1,000	1,000	76 916,67	20,00			20,00	62 000	62 000
22.5.	П5141	Щит ЩО70-1-09УЗ	ЩО70-1-09УЗ	1	2014	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-1(2)-09 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5141.jpg	30 000,00	1,000	1,044	31 320,00	50,00			50,00	16 000	16 000
22.6.	П5142	Щит ЩО70-1-09УЗ	ЩО70-1-09УЗ	1	2014	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-1(2)-09 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5142.jpg	30 000,00	1,000	1,044	31 320,00	50,00			50,00	16 000	16 000
22.7.	П5143	Щит ЩО70-1-09УЗ	ЩО70-1-09УЗ	1	2014	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-1(2)-09 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5143.jpg	30 000,00	1,000	1,044	31 320,00	50,00			50,00	16 000	16 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

22.8.	П5144	Щит ЩО70-1-09УЗ	ЩО70-1-09УЗ	1	2014	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-1(2)-09 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5144.jpg		30 000,00	1,000	1,044	31 320,00	50,00			50,00	16 000	16 000
22.9.	П5140	Щит ЩО70-1-36-УЗ	ЩО70-1-36-УЗ	1	2014	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-1(2)-37 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5140.jpg		126 666,67	1,000	1,044	132 240,00	50,00			50,00	66 000	66 000
23		Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:															
23.1.	П5146	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN	230 ART-01 CN	1	2014	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: 230 ART-01 CN Счетчик Меркурий. АО «Мосэнергообит», интернет-магазин электротехнических товаров. г. Москва, Дербеневская набережная дом 7 строение 23. Телефон: +7 (499) 550-0333. Сайт: https://www.mes-market.ru/catalog/___7/schetchik_merkuriy_230_art_01_cn_tarifikatsiya/ . Ифиз=50% (Метод хронологического возраста, Тхр=5, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5146.jpg		3 500,00	1,000	1,000	3 500,00	50,00			50,00	2 000	2 000
23.2.	П5155	Таль электрическая г/п 0,5 тн.	ТЭ-0,5	1	1995	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ТЭ 050-511 Таль электрическая канатная. ООО "АСВА" . г. Нижний Новгород, ул. Торфяная, дом 30, корпус 6. Телефон: +78312025101, +78312025102ю. Сайт: https://kranasva.ru/p95939928-tal-elektricheskaya-050.html . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5155.jpg		41 416,67	1,000	1,042	43 156,17	60,00			60,00	17 000	17 000
23.3.	П5156	Трансформатор ТМЭ - 1000/10	ТМЭ-1000/10	1	1976	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ТМЗ 1000/10/0,4 Трансформатор масляный ТМЗ. Компания "RU-TRANSFORMATOR". г. Екатеринбург. Телефон: +7 (982) 366-66-60. Сайт: http://ru-transformator.ru/tmz-price/tmz-1000-10-0-4-527.html . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.		320 833,33	1,000	1,044	334 950,00	60,00			60,00	134 000	134 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

23.4.	П5157	Щкаф ввода, силовой	ШВВ	1	1976	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ШВВ-3 Щкаф высоковольтного ввода типа. Компания "Нева-Электротех". г. Санкт-Петербург, ул. Салова 57/3. Телефон: 8 (812) 386-83-16. Сайт: http://www.nevaeltech.ru/catalog/shkafy_shvv/shvv_3/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	129 333,33	1,000	1,044	135 024,00	60,00			60,00	54 000	54 000
23.5.	П5150	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-06 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5150.jpg	21 666,67	1,000	1,044	22 620,00	40,00			40,00	14 000	14 000
23.6.	П5152	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-06 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5152.jpg	21 666,67	1,000	1,044	22 620,00	40,00			40,00	14 000	14 000
23.7.	П5153	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-06 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5153.jpg	21 666,67	1,000	1,044	22 620,00	40,00			40,00	14 000	14 000
23.8.	П5151	Щит ЩО70-3-06УЗ	ЩО70-3-06УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-06 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5151.jpg	21 666,67	1,000	1,044	22 620,00	40,00			40,00	14 000	14 000
23.9.	П5148	Щит ЩО70-3-19УЗ	ЩО70-3-19УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-19 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56-93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5148.jpg	57 500,00	1,000	1,044	60 030,00	40,00			40,00	36 000	36 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

23.10.	П5149	Щит ЩО70-3-19УЗ	ЩО70-3-19УЗ	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-19 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56- 93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5149.jpg		57 500,00	1,000	1,044	60 030,00	40,00			40,00	36 000	36 000
23.11.	П5154	Щит ЩО70-3-21ввод	ЩО70-3-21	1	2015	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: ЩО 70-3-21 Панель распределительная. ООО «Транс-КТП». г. Белгород, улица Константина Заслонова, дом 161А. Телефон: 8-800-707-26-18, +7 (4722) 56- 93-73. Сайт: https://tr-ktp.ru/shho-70 . Ифиз=40% (Метод хронологического возраста, Тхр=4, Тсс=10) Ифун=0%; Из=0%. Screenshot файл: IN_П5154.jpg		126 666,67	1,000	1,044	132 240,00	40,00			40,00	79 000	79 000
Итого:															1 229 900	1 333 800	

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым. Основным принцип данного подхода – рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в 5 главе настоящего отчета было обосновано применение метод сравнительного анализа продаж.

7.1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода проводится поэтапный анализ, последовательно выполняются следующие действия:

- проводится анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определяются подходящие единицы сравнения;
- выделяются необходимые элементы сравнения;
- производятся корректировки стоимости единиц сравнения по существующим различиям в элементах сравнения;
- ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения приводится к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом определяющим критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное *наиболее эффективное использование*.

В качестве *единицы сравнения* принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К *элементам сравнения* относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость (ценообразующие факторы).

К элементам, сравнения подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые имущественные права (состав передаваемых прав);
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- вид использования и (или) зонирование;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- наличие компонентов, не связанных с недвижимостью (движимое имущество).

1. **Передаваемые имущественные права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Поправки в основном вносятся при различии прав на земельный участок.
2. **Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
3. **Условия продажи.** Данная корректировка учитывает различие в условиях оплаты и прочие отличия при совершении сделки. Пример подобных условий: более высокая цена из-за того, что приобретаемый объект обладает для покупателя синергетической ценностью (дополнительная стоимость при объединении); более низкая цена, уплачиваемая из-за того, что продавец торопится совершить сделку; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на открытом рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
4. **Условия рынка (время продажи/предложения).** Объекты недвижимости, принимаемые в качестве объектов аналогов, могут быть проданы и/или выставляться на рынок в разное время. Желательно, чтобы время предложения объекта-аналога не сильно отличалось от даты оценки объекта оценки, но это не всегда осуществимо, т. к. бывает, что предложение коммерческих объектов недвижимости ограничено, и Оценщик вынужден использовать более ранние данные по аналогичным объектам. Данная корректировка призвана нивелировать эту разницу во времени посредством учета того, насколько выросла/упала стоимость недвижимости данного сектора за разницу во времени между фактическим экспонированием на рынке и датой оценки.
5. **Вид использования и (или) зонирование.** Данная поправка учитывает отличие в характере использования объекта оценки в сравнении с объектами-аналогами. Применительно к земельным участкам данный элемент сравнения включает категорию земель и виды разрешенного использования, установленные градостроительной документацией.
6. **Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Корректировка на местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения, престижности района, транспортной и пешеходной доступности, близости к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. При этом влияние данных факторов для разных категорий недвижимости будет различным. К примеру, непосредственная близость парковой зоны будет положительно влиять на стоимость торговой недвижимости, гостиницы, а для складской недвижимости это может отрицательно повлиять на стоимость, т. к. могут возникнуть проблемы с допуском большегрузного транспорта.

7. Физические и прочие характеристики. Физические различия включают размер здания, этаж, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояния здания, качество отделки помещений. К прочим характеристикам относятся размер земельного участка и его благоустройство, наличие и удобство парковки, наличие и ориентация отдельного входа.

Учитывая высокое разнообразие в состоянии и уровне отделки помещений, характерных для современного рынка недвижимости, для формирования единого подхода к оценке данного параметра Оценщик применяет следующую шкалу экспертной оценки качества отделочных работ:

- *Высококачественная отделка («евроремонт», «люкс»)* – соответствует самому высокому классу отделки. Материалы и оборудование соответствуют высочайшим мировым стандартам. Ремонт выполнен специалистами высокого класса. Наличие дизайнерских решений и декоративно-прикладного оформления интерьеров;
- *Капитальный ремонт (стандартная или средняя отделка)* – высокое или выше среднего качество отделки с применением современных строительных материалов и оборудования премиум-класса. Ремонт выполнен квалифицированными специалистами.
- *Простой ремонт* – среднее качество отделки помещений с использованием простых отделочных материалов и технологий эконом-класса (импортного и отечественного производства). Ремонт выполнен квалифицированными специалистами;
- *Отделка, требующая обновления* - стандарты отделки «советских» помещений. Простые, дешевые материалы. Ремонт может быть выполнен не специалистами строительных и отделочных компаний без каких-либо гарантий качества;
- *Неудовлетворительная отделка* – запущенное, давно не ремонтировавшееся (более 10-15 лет) помещение, требующее капитального ремонта. Эксплуатация данного помещения без проведения ремонта невозможна (нежелательна). Таким образом, такие помещения можно рассматривать как помещения без отделки;
- *Без чистовой отделки* – отдельный вид помещений, не подпадающий под классификацию. Подобные помещения бывают либо в новых, только что построенных зданиях, либо в помещениях с полностью демонтированной отделкой. Состояние подобных помещений однозначно говорит о необходимости ремонта, однако, очевидно, что проведение ремонта будет менее трудозатратно за счет уже выполненных черновых работ.

Помимо качества отделочных работ и материалов для первых трех типов отделки следует дополнительно учитывать физическое состояние помещения, если с момента проведения отделочных работ на момент оценки прошло значительное время. В данном случае целесообразно использовать шкалу экспертных оценок технического состояния.

8. Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр.

9. Компоненты, не связанные с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, офисное оборудование, встроенные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами данного имущества.

Также в российских условиях состояния рынка недвижимости достаточно часто необходимо применять дополнительную корректировку:

10. Поправка на торг. При использовании цен предложений на продажу объектов-аналогов может потребоваться поправка на торг. Корректировка призвана отразить разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки. Размер корректировки определяется в соответствии практикой, сложившейся на рынке на дату оценки.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4,10) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату; Данные корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после внесения первой группы поправок, в любом порядке.

7. 2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж была произведена следующая последовательность действий.

Исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о сделках (предложениях) объектов-аналогов. Данная процедура включала: анализ печатных периодических изданий, а также данные специализированных интернет-сайтов, интервью со специалистами риэлтерских агентств и фактическими продавцами недвижимости.

Проверка точности и надежности информации производилась путем телефонных консультаций с продавцами, изучения фотоматериалов, содержащихся в объявлениях (при наличии), использования публичных сервисов Росреестра и общедоступных картографических материалов. Также анализировалась репутация риэлтерского агентства, а по возможности и собственника объекта сравнения. При недостаточности (не полной) информации об объекте-аналоге, нежелании риэлтора (собственника) идти на контакт или сомнительной репутации продавца подобный объект из списка аналогов исключался.

По результатам исследования был сформирован список объектов-аналогов. Характеристики данных объектов и источники получения данных по ним приведены ниже, в таблице 7.1. Прочие материалы по объектам-аналогам приведены в Приложении III к отчету.

Анализ и выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения Оценщик определяет удельный показатель стоимости: руб./1 м² общей площади. Данная единица сравнения была выбрана в связи со сложившейся на рынке коммерческой недвижимости практикой применения типичного единичного измерителя. Данную единицу сравнения для определения стоимости объектов недвижимости и принятия решений о возможных сделках используют: риэлторы, аналитики рынка недвижимости, инвесторы, застройщики, продавцы и покупатели.

Выбор элементов сравнения. На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства значений конкретного показателя Объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия значений по данному элементу производится корректировка.

Корректировка стоимости единиц сравнения объектов-аналогов. Расчет корректировок по тем элементам сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, приведен в таблице 7.2 ниже, обоснование размера корректировок приводится после таблицы.

Корректировка стоимости единиц сравнения по оборудованию, объектов аналогов по выбранным элементам сравнения производится в таблице 7.3.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в такой последовательности:

Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости;

Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств;

Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров;

Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки

Корректировки по выбранным элементам сравнения относятся к параметрическим. Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Для рассматриваемых элементов сравнения применены коэффициентные корректировки. Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$Ц_{кор} = Ц \times K_{кор} \quad (7.1)$$

Ккор – корректирующий коэффициент.

Корректирующий коэффициент определяется произведением корректировок на различие в состоянии Ксост. и технических параметров Кп. кор. (параметрические корректировки). Для параметрической корректировки принимается основной (ые) ценообразующий(ие) параметр в зависимости от оцениваемого движимого имущества. При этом расчет по выбранному параметру производится в зависимости от технологической схемы работы оборудования, его конструктивных параметров в соответствии с формулой (6.2.1) приведенной ниже. Выбранный параметр прописывается в каждом объекте аналоге см. Приложение I Таблица П 3.1

Кп. кор – параметрический коэффициент определяется аналогично формулам (5.2.6) приведенным в затратном подходе гл 5.2.

Ксост i. – поправка на различие в состоянии для каждого i объекта аналога определяется следующим образом:

$$\text{Ксост } i = (1 - \text{Ифоо}) / (1 - \text{Ифоа}i) \quad (7.2.)$$

Ифоо – физический износ объекта оценки

Ифоаi – физический износ i объекта аналога

Определение физического износа i объекта аналога определяется аналогично принятого алгоритма определения физического износа объектов оценки.

После получения ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов, необходимо привести их к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки. В процессе настоящей оценки согласование скорректированных значений стоимости осуществлено путем определения среднего арифметического значения вследствие отсутствия значительных различий между скорректированными показателями стоимости.

Таблица 7.1 Описание объектов-аналогов

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			33 000 000	75 000 000	31 000 000	80 000 000
НДС			нет	нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			13 750	9 110	9 136	10 256
Передаваемые права на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		15.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, район Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Заводская, №1	Московская область, деревня Огуднево 117 Щелковского муниципального района	Московская область, Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	Московская область, городской округ Электрогорск, ул. Островского, №27а	Московская область, городской округ Лосино-Петровский, ул. Дачная улица, №3
Численность населения в населенном пункте, чел.		24 810	3 502	5 625	22 950	25 424
Удаление от границы областного центра, км		60	40	30	75	24
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		59 955	56 969	51 778	50 542	50 286
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:						
Общая площадь ОКС, м ² , в том числе:		16 675,40	2 400,00	8 232,80	3 393,00	7 800,00
Производственно-складские (отапливаемые)		10 564,20	1 740,00	7 623,20	3 393,00	1 253,90
Производственно-складские помещения (неотапливаемые)		3 457,20	0,00	0,00	0,00	5 650,40
Производственно-складские помещения (всего)		14 021,40	1 740,00	7 623,20	3 393,00	6 904,30

Административные помещения	2 654,00	660,00	609,60	0,00	895,70
Площадь земельных участков, м ²	63 933,00	20 000,00	30 300,00	15 000,00	23 000,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Категория объекта	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	отдельно стоящее здание	комплекс зданий
Материал стен	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
в том числе:					
Производственно-складские помещения (неотапливаемые)	Удовлетворительное				Хорошее
Производственно-складские помещения (отапливаемые)	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Административные помещения	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное		Хорошее
Прочие характеристики:					
Кадастровый номер ЗУ	50:05:0050102:9650:05:0050102:9950:05:0050102:92 50:05:0050102:4850:05:0050102:9550:05:0050102:73 450:05:0050102:73250:05:0050102:735	нет	нет	нет	нет
Кадастровая стоимость земельного участка	61 111 071,00	нет	нет	нет	нет
Вид использования ОКС	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	закрытая территория
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-929-911-6713; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnoarmeysk-258619102	Информация была уточнена по тел. 8-916-683-5124; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bronnitsy-1242851488	Информация была уточнена по тел. 8-499-110-8704; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrogorsk-259818681	Информация была уточнена по тел. 8-995-905-5597; https://www.avito.ru/losinopetrovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_7800_m_1334820129

Таблица 7.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1 - Московская область, деревня Огуднево 117 Щелковского муниципального района	Объект-аналог №2 - Московская область, Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	Объект-аналог №3 - Московская область, городской округ Электрогорск, ул. Островского, №27а	Объект-аналог №4 - Московская область, городской округ Лосино- Петровский, ул. Дачная улица, №3
Общая площадь ОКС, м ²		16 675,40	2 400,00	8 232,80	3 393,00	7 800,00
Цена продажи с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.		13 750	9 110	9 136	10 256	
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:						
Поправка на торг		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректирующий коэффициент		0,8260	0,8260	0,8260	0,8260	
Величина корректировки, на 1 м ²		-2 392,50	-1 585,12	-1 589,74	-1 784,62	
Скорректированная цена 1 м²		11 357,50	7 524,78	7 546,71	8 471,79	
Вид права на ЗУ	право собственности	аналог	аналог	хуже	аналог	
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0000	1,0989	1,0000	
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	746,38	0,00	
Скорректированная цена 1 м²		11 357,50	7 524,78	8 293,09	8 471,79	
Корректировки на местоположение:						
Расположение в пределах региона	г. Хотьково	хуже	хуже	хуже	хуже	
Корректирующий коэффициент		1,0401	1,1195	1,1406	1,1450	
Величина корректировки, на 1 м ²		455,74	899,45	1 165,61	1 228,56	
Скорректированная цена 1 м²		11 813,24	8 424,23	9 458,70	9 700,36	
Ценовая зона	Типовая зона V	аналог	аналог	аналог	аналог	
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med	med	
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	

Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		11 813,24	8 424,23	9 458,70	9 700,36
Корректировки на физические характеристики:					
Общая площадь ОКС, м ²	16 675,40	лучше	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,7772	0,9123	0,8130	0,9059
Величина корректировки, на 1 м ²		-2 631,47	-738,56	-1 768,50	-912,36
Скорректированная цена 1 м²		9 181,77	7 685,67	7 690,19	8 788,00
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		9 181,77	7 685,67	7 690,19	8 788,00
Различие в структуре площадей		лучше	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		0,9512	1,0392	1,0759	1,0200
Величина корректировки, на 1 м ²		-448,35	301,25	583,56	176,08
Скорректированная цена 1 м²		8 733,42	7 986,92	8 273,76	8 964,08
Физическое состояние помещений	Удовлетворительное	лучше	аналог	аналог	лучше
для промки		0,82	1,00	1,00	0,82
Корректирующий коэффициент		0,8203	1,0000	1,0000	0,8203
Величина корректировки, на 1 м ²		-1 569,61	0,00	0,00	-1 611,06
Скорректированная цена 1 м²		7 163,81	7 986,92	8 273,76	7 353,02
Корректировки на прочие характеристики:					
Доступ к объекту	закрытая территория	аналог	аналог	хуже	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	0,8772	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	-1 016,08	0,00

Скорректированная цена 1 м²		7 163,81	7 986,92	7 257,68	7 353,02
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	хуже	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	<i>max</i>	<i>max</i>	<i>max</i>	<i>max</i>
	значение поправки	1,0800	1,0800	1,0800	1,0800
Величина корректировки, на 1 м²		573,11	638,95	580,61	588,24
Скорректированная цена 1 м²		7 736,92	8 625,87	7 838,30	7 941,26
Окончательная скорректированная цена 1 м²		7 736,92	8 625,87	7 838,30	7 941,26
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		-3 620,58	1 101,09	291,58	-530,54
то же в % от цены продажи		-26,33%	12,09%	3,19%	-5,17%
Общая абсолютная коррекция без учета скидки на торг		5 678,26	2 578,22	5 860,74	4 516,30
то же в % от цены продажи		41,30%	28,30%	64,15%	44,03%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		58,70%	45,70%	81,55%	61,43%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$		2,47			
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$		4,21	5,41	3,03	4,03
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		16,69			
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,25	0,32	0,18	0,24
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		1 953,98	2 797,93	1 424,88	1 916,21
Расчетная стоимость объекта оценки за 1 м² отапливаемой площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)		8 093,00			
Расчетная стоимость объекта оценки за 1 м² не отапливаемой площади		6 029,29			
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, в том числе:		127 819 341			
<i>объект(ы) капитального строительства</i>		67 154 316			

<p>право собственности на земельный участок площадью 63933 кв. м под кадастровым номером 50:05:0050102:96 50:05:0050102:99 50:05:0050102:92 50:05:0050102:48 50:05:0050102:95 50:05:0050102:734 50:05:0050102:732 50:05:0050102:735</p>	60 665 025
<p>Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, без учета НДС, в том числе:</p>	116 626 955
<p><i>объект(ы) капитального строительства</i></p>	55 961 930
<p>право собственности на земельный участок площадью 63933 кв. м под кадастровым номером 50:05:0050102:96 50:05:0050102:99 50:05:0050102:92 50:05:0050102:48 50:05:0050102:95 50:05:0050102:734 50:05:0050102:732 50:05:0050102:735</p>	60 665 025

Описание процедуры расчета рыночной стоимости и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на продажу в г. Хотьково (разделы предложений по продаже коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 165 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Вид права на ЗУ. Данная корректировка призвана нивелировать различия в передаваемых правах на земельный участок между объектом оценки и объектами сравнения.

Право собственности является более предпочтительным для землепользователя вариантом, нежели аренда или постоянное (бессрочное) пользование, т. к. позволяет более свободно распоряжаться участком и минимизировать эксплуатационные расходы (арендная плата, как правило, существенно выше земельного налога, уплачиваемого собственниками). Размер корректировки определяется экспертно, на основании анализа рынка, согласно "Справочнику оценщика недвижимости" (см. табл. 3.18.).

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.2) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).
 Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.5)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.23).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где So_i и Sa_i - i -й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, Vo_i и Va_i - цены/ставки за единицу i -го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i -й и 1-й тип площади):

$$\frac{Vo \cdot So = Vo_1 \cdot So_1 + Vo_2 \cdot So_2 + \dots + Vo_n \cdot So_n}{Va \cdot Sa = Va_1 \cdot Sa_1 + Va_2 \cdot Sa_2 + \dots + Va_n \cdot Sa_n} \Rightarrow \frac{Vo}{Va} = \frac{(So_1 + K_2 \cdot So_2 + \dots + K_2 \cdot So_2) \cdot Sa}{(Sa_1 + K_2 \cdot Sa_2 + \dots + K_2 \cdot Sa_2) \cdot So}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.26).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Склад / Административные	Бытовые / Административные
Значение K_i	0,6771	0,8209

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.24), при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с продавцами.

Доступ к объекту. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов находится на закрытой территории предприятия, а другой имеет свободный доступ.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$
- Расчет весов, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22)

**Стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019г.,
рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС
составляет:**

116 626 955

**(Сто шестнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть
тысяч девятьсот пятьдесят пять рублей 00 копеек)**

Таблица 7. 3 Определение стоимости оборудования сравнительным подходом

№№ п/п	Инвентарный номер	Описание объекта оценки (Наименование, тип, марка, год выпуска, состояние, осн. ценообраз. параметр)	Количество	Наименование характеристик аналогов и корректирующих коэффициентов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Рыночная стоимость единицы (без НДС), руб	Рыночная стоимость за кол-во (без НДС), руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ОБОРУДОВАНИЕ									
1	П5293, П5279	Бункер ТБО 8 куб.м. V-8,0 м3; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Интернет-магазин "vesplastik.ru". Телефон: +7 (495) 363-85-25. Город: Москва. Год вып.: 2014. (http://www.vesplastik.ru/index.php?productID=3255). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=33%, ФИоб=40%. Screenshot файл: IN_П5293, П5279_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Собственник (частное лицо). Телефон: 8 916 161-78-52. Город: Московская область, Ногинск. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/noginsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_bunker_nakopitel_8_m3_1467392071). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5293, П5279_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Павел (частное лицо). Телефон: 8 968 590-00-12. Город: Московская область, Балашиха. Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/balashiha/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_bunker_8m3_bu_1703611212). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=53%, ФИоб=40%. Screenshot файл: IN_П5293, П5279_3.jpg;	14 000	28 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	18 000	15 000	12 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,896	1,000	1,277		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	14 508	13 500	13 788		
				Квес, при согласов-и	0,385	0,345	0,270		
2	П5221	Вагон бытовка 4900x2250x3000 мм; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Блок контейнер (6x2.4 м) Продавец: Компания Блок-Ресурс. Телефон: 8 911 168-37-00. Город: Санкт-Петербург. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/blok_konteyner_bu_uteplen_venti_battsom_672964184). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=33%, ФИоб=40%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=11, Пан=14,4, параметр: Площадь, кв.м. Screenshot файл: IN_П5221_1.jpg;	Аналог: Блок контейнер 6x2.40. Продавец: Компания Astros. Телефон: 8 925 858-48-22. Город: Белоозёрский. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/beloozorskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/blok_konteyner_bu_6_h_2.40_687819294). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=33%, ФИоб=40%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=11, Пан=14,4, параметр: Площадь, кв.м. Screenshot файл: IN_П5221_2.jpg;	Аналог: Блок контейнер 5850*2400*2450. Продавец: Компания ООО "ВостокСервисСтрой". Телефон: 8 925 542-79-74. Город: Москва. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/blok_konteyner_bu_1331871657). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=11, Пан=14, параметр: Площадь, кв.м. Screenshot файл: IN_П5221_3.jpg;	25 000	25 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	34 050	35 000	35 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,896	0,896	1,000		
				Кп.кор	0,851	0,851	0,865		
				Ці.скор	23 358	24 010	27 265		
				Квес, при согласов-и	0,347	0,347	0,306		
3	П5163(1)	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522) ВК-600; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Весы ювелирные, лабораторные massa-k vk300.1. Продавец: Частное лицо. Телефон: 8 927 689-41-89. Город: Самара. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/samara/oborudovanie_dlya_biznesa/vesy_yuvelirnye_laboratornye_massa-k_vk300.1_1328021473). Корректировка состояния по году выпуска, Screenshot файл: IN_П5163_1.jpg;	Аналог: Весы ювелирные, лабораторные MASSA-K ВК-300. Продавец: Дмитрий (Частное лицо). Телефон: 8 913 750-30-24. Город: Красноярск. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/krasnoyarsk/oborudovanie_dlya_biznesa/vesy_yuvelirnye_1566376204). Корректировка состояния по году выпуска, Screenshot файл: IN_П5163_2.jpg;	Аналог: Весы лабораторные АСОМ JW-1. Продавец: Андрей (частное лицо). Телефон: 8 915 950-70-80. Город: Нижний Новгород, Шацкая улица, 4. Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/vesy_laboratornye_1170892359). Корректировка состояния по году выпуска, Screenshot файл: IN_П5163_3.jpg;	5 000	5 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	5 000	6 000	6 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,715	0,912	1,083		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	3 220	4 926	5 850		
				Квес, при согласов-и	0,333	0,333	0,333		

Расчет оборудования сравнительным подходом

4	П5256	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л. Ariston ABS PRO ECO 100 V; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Водонагреватель Ariston 100 л. Продавец: Частное лицо. Телефон: 8 918 111-77-91. Город: Краснодарский край, Динский район, станция Динская, Северный микрорайон, Весёлая улица. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/dinskaya/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_ariston_100_1_1599485702). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_П5256_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Владислав (частное лицо). Телефон: 8 902 362-32-31. Город: Волгоград. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/volgograd/bytovaya_tehnika/el_vodonagrevatel_ariston_abs_pro_eco_100v_1510983186). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_П5256_2.jpg;	Аналог: Водонагреватель Ariston 100л. Продавец: Николай (Частное лицо). Телефон: 8 983 304-70-83.. Город: Новосибирск. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/novosibirsk/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_ariston_100l_1470650070). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5256_3.jpg;	4 000	4 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	7 000	8 000	4 500			
			Кторг	0,900	0,900	0,900			
			Ксост	0,667	0,667	1,000			
			Кп.кор	1,000	1,000	1,000			
			Ці.скор	4 200	4 800	4 050			
			Квес, при согласов-и	0,375	0,375	0,250			
5	П5191, П5192	Еврокуб Еврокуб; Год вып.: 2015; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Сергей (Частное лицо). Телефон: 8 925 001-88-83. Город: Волгоградская область, Клетский район. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/kletskaya/remont_i_stroitelstvo/evrokub_1334573514). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5191, П5192_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Компания МеталлСнабСбыт. Телефон: 8 3452 69-23-45. Город: Тюмень. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/emkost_plastikovaya_evrokub_1397351978). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5191, П5192_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Дима (Частное лицо). Телефон: 8 904 774-94-33. Город: Волгоград, посёлок городского типа Верхнезареченский, Валуйская улица, 39. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/evrokub_807126774). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=60%, ФИоб=57%. ScreenShot файл: IN_П5191, П5192_3.jpg;	5 000	5 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	6 300	6 500	5 000			
			Кторг	0,900	0,900	0,900			
			Ксост	1,000	1,000	1,075			
			Кп.кор	1,000	1,000	1,000			
			Ці.скор	5 670	5 850	4 840			
			Квес, при согласов-и	0,341	0,341	0,317			
6	П5261	Емкости для воды пластиковые 3000л; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Аналог: Емкость пластиковая 3 м3. Продавец: Валерий (Компания). Телефон: 8 921 931-89-74. Город: Санкт-Петербург, проспект Науки, 19к1. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/emkost_plastikovaya_3_m3_1160408135). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=29%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_П5261_1.jpg;	Аналог: Ёмкость пластиковая для топлива 5000 л. Б/У. Продавец: Николай (Частное лицо). Телефон: 8 911 780-82-39. Город: Санкт-Петербург, Усть-Ижора. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/sverdlova/oborudovanie_dlya_biznesa/emkost_plastikovaya_dlya_topлива_5000_l_bu_1503911624). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=29%, ФИоб=60%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=3, Пан=5, параметр: Объем, куб.м. ScreenShot файл: IN_П5261_2.jpg;	Аналог: Ёмкость для воды 3000 литров б.у. Продавец: Частное лицо. Телефон: 8 927 032-82-99. Город: Казань, Республика Татарстан. Год вып.: 2016. (https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/emkost_dlya_vody_3000_litrov_b.u_1624715254). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=43%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_П5261_3.jpg;	10 000	20 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	18 000	27 000	15 000			
			Кторг	0,900	0,900	0,900			
			Ксост	0,563	0,563	0,702			
			Кп.кор	1,000	0,736	1,000			
			Ці.скор	9 126	10 071	9 480			
			Квес, при согласов-и	0,316	0,430	0,254			

Расчет оборудования сравнительным подходом

7	П5162	Емкость металлическая на колесах 200л; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Андрей (Компания). Телефон: 8 952 675-47-39.. Город: Тюмень, улица Федюнинского. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/tyumen/oborudovanie_dlya_biznesa/telezhka_chan_cheburashka_1212386052). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5162_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Компания. Телефон: 8 937 989-18-62. Город: Самара, Уфимская улица, 73 . Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/samara/oborudovanie_dlya_biznesa/telezhki-chan_200_l_cheburashka_1265630166). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5162_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Андрей. Телефон: 8 906 384-24-89. Город: Чувашская Республика, Чебоксары. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/cheboksary/oborudovanie_dlya_biznesa/chan_telezhka_kitayanka_cheburashka_200_l_1480689723). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5162_3.jpg;	8 000	16 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	10 000	8 500	8 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	1,000	1,000	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	9 000	7 650	7 200		
				Квес, при согласов-и	0,333	0,333	0,333		
8	П5213	Емкость металлическая 25 куб.м. 25м3; Год вып.: 2011; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Емкость бочка из под гсм и воды 25.0 куб. Продавец: Южный Контейнерный Терминал. Телефон: 8 961 424-00-44. Город: Ростов-на-Дону, Советский р-н. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/emkost_bochka_iz_pod_gsm_i_vody_25.0_kub_1043387184). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=57%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_P5213_1.jpg;	Аналог: Емкость 25 кубов. Продавец: Южный Контейнерный Терминал . Телефон: 8 918 506-71-35. Город: Ростов-на-Дону, Советский р-н. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/emkost_25_kubov_ne_gnilaya_suhaya_937064596). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИан)/(100-ФИоб), где ФИан=57%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_P5213_2.jpg;	Аналог: Емкость 25 кубов. Продавец: частное лицо. Телефон: 8 912 834-18-30. Город: Половинное, Курганская обл. Год вып.: 2010. (https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_polovinnoe/remont_i_stroitelstvo/emkost_25_kubov_1703199584). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5213_3.jpg;	59 000	59 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	75 000	75 000	55 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,930	0,930	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	62 775	62 775	49 500		
				Квес, при согласов-и	0,341	0,341	0,317		
9	П5136	Компрессор, мод. Einhell VT-AC 230/24 VT-AC 230/24; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Воздушный компрессор P=8 бар. Продавец: Александр Частное лицо. Телефон: 8 987 038-68-28. Город: Республика Башкортостан. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/pribelskiy/remont_i_stroitelstvo/vozdushnyy_kompressor_1539262268). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_P5136_1.jpg;	Аналог: Воздушный компрессор Kronwerk KO 24/200 (8 бар). Продавец: Артур (Частное лицо). Телефон: 8 909 353-08-37. Город: Республика Башкортостан, Уфимский район, село Булаково, Школьный переулок. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/vozdushnyy_kompressor_976472161). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=60%. ScreenShot файл: IN_P5136_2.jpg;	Аналог: Воздушный компрессор ProRab (8 бар). Продавец: Rimma (Частное лицо). Телефон: 8 986 979-66-37. Город: Республика Башкортостан, Нефтекамск. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/neftekamsk/remont_i_stroitelstvo/vozdushnyy_kompressor_1080001802). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5136_3.jpg;	3 000	3 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	5 000	5 000	3 500		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,667	0,667	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	3 000	3 000	3 150		
				Квес, при согласов-и	0,375	0,375	0,250		

Расчет оборудования сравнительным подходом

10	П5233	Кондиционер ZANUSSI, мод. ZACU-60-N-/N1 ZACU-60H/N1; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Аналог: Напольно Потолочный Кондиционер hisense б/у на 160 м2. Продавец: Илья (Частное лицо). Телефон: 8 969 015-6261. Город: Московская область, Котельники. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/kotelniki/bytovaya_tehnika/napolno_potolochnyy_konditsioner_hisense_bu_na_160_1339926204). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=60%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=150, Пан=160, параметр: Обслуживаемая площадь, кв.м. ScreenShot файл: IN_П5233_1.jpg;	Аналог: Кондиционер б/у LG LV-D4881HL- 14кВт на 145 м2. Продавец: Евгений (Компания). Телефон: 8 916 272-20-93. Город: Москва, Кетчерская улица, 13. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/konditsioner_bu_lg_lv-d4881hl-_14kvt_na_145_m2_1308931998). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=150, Пан=145, параметр: Обслуживаемая площадь, кв.м. ScreenShot файл: IN_П5233_2.jpg;	Аналог: Кондиционер б/у LG 48 dtn - 14 кВт на 149 м2. Продавец: Евгений (Компания). Телефон: 8 916 272-20-93. Город: Москва, Кетчерская улица, 13. Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/konditsioner_bu_lg_48_dtn-_14_kvt_na_149_m2_1553437902). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=150, Пан=149, параметр: Обслуживаемая площадь, кв.м. ScreenShot файл: IN_П5233_3.jpg;	35 000	70 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	48 000	40 000	40 000			
			Кторг	0,900	0,900	0,900			
			Ксост	0,800	1,000	1,000			
			Кп.кор	0,962	1,021	1,004			
Ці.скор	33 264	36 760	36 160						
Квес, при согласов-и	0,397	0,299	0,304						
11	П5222	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт) Теплопункт; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.		
			Стоим-ть (без НДС), руб						
			Кторг						
			Ксост						
			Кп.кор						
Ці.скор									
Квес, при согласов-и									
12	П5229	Монитор HP, мод. L1706v L1706v; Год вып.: 2006; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: монитор Hp модель Hstnd-2751-A, 19 дюймов. Продавец: Екатерина (частное лицо). Телефон: 8 926 273-85-67.. Город: Московская область, Серпухов. Год вып.: 2010. (https://www.avito.ru/serpuhov/tovary_dlya_kompyutera/monitor_hp_1708279746?slocation=621540). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=60%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=17, Пан=19, параметр: Размер экрана по диагонали, дюйм. ScreenShot файл: IN_П5229_1.jpg;	Аналог: Монитор HP-1740. Продавец: АНДРЕЙ (Частное лицо). Телефон: 8 920 904-22-10. Город: Владимирская область, Ковров. Год вып.: 2005. (https://www.avito.ru/kovrov/tovary_dlya_kompyutera/monitor_hp-1740_1592292565?slocation=621540). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5229_2.jpg;	Аналог: Монитор hp sh249, 17". Продавец: Юрий (частное лицо). Телефон: 8 999 809-84-72. Город: Московская область, Можайск, Комсомольская площадь, 12. Год вып.: 2003. (https://www.avito.ru/mozhaysk/tovary_dlya_kompyutera/monitor_hp_1619881900). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5229_3.jpg;	1 000	1 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	2 000	1 000	1 150			
			Кторг	0,900	0,900	0,900			
			Ксост	0,800	1,000	1,000			
			Кп.кор	0,935	1,000	1,000			
Ці.скор	1 346	900	1 035						
Квес, при согласов-и	0,401	0,300	0,300						

Расчет оборудования сравнительным подходом

13	П5238	Сейф взломостойкий SC 4200 SC4200; Год вып.: 2012; Сост.: Хорошее	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Магазин товаров для дома. Телефон: 8 903 827-70-70. Город: Ярославль, улица Лисицына, 8А. Год вып.: 2008. (https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/seyf_vzломостойкий_bioinjector_sc4200_1105835376). Состояние: Хорошее. Screenshot файл: IN_П5238_1.jpg;	Аналог: Сейф bioinjector SC-2100, 35 л. Продавец: Николай Еременко (Частное лицо). Телефон: 8 923 377-88-55. Город: Новосибирская область. Год вып.: 2004. (https://www.avito.ru/ubinskoe/mebel_i_interer/seyf_bioinjector_s_nemetskim_zamkom_mauer_1437876088). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=28%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=46, Пан=35, параметр: Объем, л. Screenshot файл: IN_П5238_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Иринка Частное лицо. Телефон: 8 925 190-35-81. Город: Москва, Булатниковская улица, 5к5. Год вып.: 1998. (https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/seyf_bioinjector_kassir_sc4200_1035769468). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=28%. Screenshot файл: IN_П5238_3.jpg;	26 000	26 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	31 806	15 000	20 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	1,000	1,440	1,440		
				Кп.кор	1,000	1,178	1,000		
				Ці.скор	28 625	22 905	25 920		
				Квес, при согласов-и	0,438	0,258	0,304		
14	П5193	Станок отрезная пила с платформой ЦТ10-4; Год вып.: 2000; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Группа компаний "СКМ". Телефон: 8 (495) 796-63-93. Город: Москва, 12-я Парковая, д.11. Год вып.: 2008. (http://skm.ru/product_info.php/info/p1438_Torcovochnyi-standok-CT-10-5-b-u.html). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=60%. Screenshot файл: IN_П5193_1.jpg;	Аналог: Торцовочный станок ЦТ 8-4. Продавец: Группа компаний "СКМ". Телефон: 8 (495) 796-63-93. Город: Москва, 12-я Парковая, д.11. Год вып.: 2008. (http://skm.ru/product_info.php/info/p854_Torcovochnyi-standok-CT-8-4.html). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=100, Пан=75, параметр: Наибольшая толщина заготовки, мм. Screenshot файл: IN_П5193_2.jpg;	Аналог: Станок торцовочный. Продавец: Григорий Частное лицо. Телефон: 8910 910-06-22. Город: Калужская область, Дзержинский район, поселок городского типа Товарково . Год вып.: 2002. (https://www.avito.ru/tovarkovo/oborudovanie_dlya_biznesa/standok_torcovochnyy_1570841649). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=100, Пан=60, параметр: Наибольшая толщина заготовки, мм. Screenshot файл: IN_П5193_3.jpg;	34 000	34 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	50 000	32 000	25 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,800	1,000	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,188	1,359		
				Ці.скор	36 000	34 208	30 575		
				Квес, при согласов-и	0,442	0,298	0,260		
15	П5224	Станок отрезной, мод. сом-400 СОМ-400; Год вып.: 2000; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Макс Гороховский (Частное лицо). Телефон: 8 900 500-55-30. Город: Вологда, улица Возрождения 82а. Год вып.: 2008. (https://www.avito.ru/vologda/remont_i_stroitelstvo/standok_otreznoy_som-400_1573117800). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=60%. Screenshot файл: IN_П5224_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Александр (Частное лицо). Телефон: 8 915 966-35-46. Город: Ярославская область, Рыбинск, Центральный район, посёлок Северный, улица Баженова, 1. Год вып.: 2007. (https://www.avito.ru/rybinsk/remont_i_stroitelstvo/standok_otreznoy_1333504981). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=50%, ФИоб=60%. Screenshot файл: IN_П5224_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: ИННОВА (Частное лицо). Телефон: 8 917 809-53-88. Город: Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Дёма. Год вып.: 2005. (https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/standok_otreznoy_mayatnikovyy_som_400_1429098043). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5224_3.jpg;	16 000	16 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	23 000	20 000	17 795		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,800	0,800	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	16 560	14 400	16 016		
				Квес, при согласов-и	0,357	0,357	0,286		
16	П5161	Стол лабораторный металлический СЛ; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	5	Описание аналога и источник информации	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.		
				Стоим-ть (без НДС), руб					

Расчет оборудования сравнительным подходом

			Кторг						
			Ксост						
			Кп.кор						
			Ці.скор						
			Квес, при согласов-и						
17	П5226, П5232	Стремянка алюминиевая ; Год вып.: 2013; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.		
				Стоим-ть (без НДС), руб					
				Кторг					
				Ксост					
				Кп.кор					
				Ці.скор					
				Квес, при согласов-и					
18	П5190	Тепловентилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO Volcano VR2; Год вып.: 2015; Сост.: Удовлетворительное	2	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Михаил . Телефон: 8 978 218-07-72. Город: Республика Крым, Нижегородский район. Год вып.: 2018. (https://www.avito.ru/dzhankoy/bytovaya_tehnika/teploventilyator_volcano_vr2_1561117162). Состояние: Очень хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=14%, ФИоб=57%. Screenshot файл: IN_П5190_1.jpg;	Аналог: Volcano VR mini. Продавец: Максим . Телефон: 8 925 542-04-74. Город: Москва, Люблинская улица, 68. Год вып.: 2017. (https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/volcano_vr_mini_1518846534). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=29%, ФИоб=57%. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=50, Пан=20, параметр: Тепловая мощность, кВт. Screenshot файл: IN_П5190_2.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	9 000	18 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	18 000	13 000			
				Кторг	0,900	0,900			
				Ксост	0,500	0,606			
				Кп.кор	1,000	1,733			
				Ці.скор	8 100	12 285			
				Квес, при согласов-и	0,677	0,323			
19	П5239	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У ТЦ-1У; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Павел . Телефон: 8 916 036-40-36. Город: Московская область, Домодедово, Привокзальная площадь, 7А. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/domodedovo/remont_i_stroitelstvo/termometr_tts-1u_1375495487). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5239_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Сергей . Телефон: 8 926 608-77-28. Город: Люберцы . Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/lyubertsy/remont_i_stroitelstvo/laboratornoe_oborudovanie_termometr_tsifrovoy_tts-1_1227415329). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5239_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Сергей . Телефон: 8 917 450-23-90. Город: Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Шакша, Абзелиловская улица. Год вып.: 2010. (https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/tts-1u_1640724259). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5239_3.jpg;	2 000	2 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	2 500	2 000	2 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	1,000	1,000	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ці.скор	2 250	1 800	1 800		
				Квес, при согласов-и	0,333	0,333	0,333		
20	П5211	Четырехветвевой грузовой строп "Паук" 4СЦ; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Стропы цепные. Продавец: Александр . Телефон: 8 8 904 908-84-46. Город: Нижегородская область, Арзамас. Год вып.: 2010. (https://www.avito.ru/arzamas/zapchasti_i_aksessuary/stropy_tsepnye_1008058626?location=621540). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5211_1.jpg;	Аналог: Строп (паук) цепной. Продавец: Максим. Телефон: 8 982 827-76-27. Город: Саранул. Год вып.: 2009. (https://www.avito.ru/sarapul/zapchasti_i_aksessuary/stropy_pauk_tsepnoy_sostoyanie_otlichnoe_966768860). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5211_2.jpg;	Аналог: Цепные стропы грузоподъем - 5 т. Продавец: Дарья (Частное лицо). Телефон: 8 983 050-03-51. Город: Ачинск. Год вып.: 2005. (https://www.avito.ru/achinsk/zapchasti_i_aksessuary/tsepnye_stropy_868900567). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=6,7, Пан=5, параметр: Грузоподъемность, т. Screenshot файл: IN_П5211_3.jpg;	4 000	4 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	5 000	5 000	3 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		

Расчет оборудования сравнительным подходом

				Ксост	1,000	1,000	1,000		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,192		
				Ц.с.кор	4 500	4 500	3 219		
				Квес, при согласов-и	0,352	0,352	0,296		
21	П5163(2)	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20. ШАМ-11-20; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Шкаф металлический архивный 1800*900*500 шам-11 (0,8м3). Продавец: Глеб. Телефон: 8 950 448-54-15. Город: Пермь, улица Дружбы, 34А. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/perm/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_arhivnyy_1800900500_sham-11_1129860920). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=0,85, Пан=0,8, параметр: Объем, куб.м. Screenshot файл: IN_П5163_1.jpg;	Аналог: Шкаф металлический ПАКС ШАМ-11, Размеры, мм: 850x1860x400 (0,63 м3). Продавец: Тамара. Телефон: 8 953 002-39-92. Город: Свердловская область, Нижний Тагил. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/mebel_i_interer/shkaf_metallicheskiy_1322039178). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=0,85, Пан=0,63, параметр: Объем, куб.м. Screenshot файл: IN_П5163_2.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	5 000	5 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	4 900	4 400			
				Кторг	0,900	0,900			
				Ксост	1,000	1,000			
				Кп.кор	1,037	1,197			
				Ц.с.кор	4 572	4 739			
				Квес, при согласов-и	0,536	0,464			
22		Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч.; Год вып.:							
22.1.	П5138	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2 ВНА-П-10/630-20зп У2; Год вып.: 2013; Сост.: Хорошее	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Выключатель Нагрузки вна (10/630/400). Продавец: Марина (Частное лицо). Телефон: 8 696 293-96-11. Город: Волгоград, Центральный р-н. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/vyklyuchatel_nagruzki_vna_10630400_nov_1081161666). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=20%, ФИоб=30%. Screenshot файл: IN_П5138_1.jpg;	Аналог: Выключатель нагрузки вна-10/400-20 укл2. Продавец: Stroiresurs Компания. Телефон: 8 906 248-00-44. Город: Санкт-Петербург, Софийская улица, 20к1. Год вып.: 2013. (https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/vyklyuchatel_nagruzki_vnm-10400-20_uhl2_s_privodom_1567494098). Состояние: Хорошее. Screenshot файл: IN_П5138_2.jpg;	Аналог: Выключатель нагрузки вна-Л-10/630А. Продавец: Леонид Частное лицо. Телефон: 8 923 336-00-14. Город: Красноярск, Центральный р-н. Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/prodam_vyklyuchatel_nagruzki_vna-l-10630a_1283608016). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=30%. Screenshot файл: IN_П5138_3.jpg;	10 000	10 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	12 000	11 000	10 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,875	1,000	1,167		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Ц.с.кор	9 456	9 900	10 500		
				Квес, при согласов-и	0,381	0,333	0,286		
22.2.	П5139	Счётчик электрический 230 ART-01CN 230 ART-01 CN; Год вып.: 2014; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Николай. Телефон: 8 961 348-61-56. Город: Чувашская Республика, Чебоксары, Складской проезд, 8. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/elektricheskiy_schetchik_3_h_faz_merkuriy_230_ar-00r_1244451777). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=50%. Screenshot файл: IN_П5139_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Андрей. Телефон: 8 922 267-28-15. Город: Тюмень, Минская улица, 9Б. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/tyumen/bytovaya_tehnika/schetchik_elektricheskiy_trefaznyy_merkuriy_230_1184496078?location=621540). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=50%. Screenshot файл: IN_П5139_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Частное лицо. Телефон: 8 908 300-77-93. Город: Чебоксары. Год вып.: 2009. (https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/elektricheskiy_schetchik_3_fazy_merkuriy_elektronnyy_1018578755). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=60%, ФИоб=50%. Screenshot файл: IN_П5139_3.jpg;	2 000	2 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	2 700	2 000	2 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	0,833	0,833	1,250		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		

Расчет оборудования сравнительным подходом

			Ці.скор	2 025	1 500	2 250		
			Квес, при согласов-и	0,375	0,375	0,250		
22.3.	П5137	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У ТМЗ 630/10-74У; Год вып.: 1979; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации Аналог: Силовой трансформатор тм 630 (10/0,4). Продавец: ООО ЭлектроТехСервис-НН. Телефон: 8 929 053-84-44. Город: Нижний Новгород. Год вып.: 1989. (https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/silovye_transformatory_tm_630_1004_1557960184). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5137_1.jpg;	Аналог: Трансформатор тм 630/10/0,4. Продавец: Максим Гонцов (Частное лицо). Телефон: 8 930 290-86-55. Город: Нижний Новгород. Год вып.: 1980. (https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/transformator_tm_6301004_1365773305). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5137_2.jpg;	Аналог: Трансформатор тм 3 630\10. Продавец: Компания. Телефон: 8 952 304-37-96. Город: Архангельск, проспект Обводный канал. Год вып.: 1978. (https://www.avito.ru/arhangel'sk/oborudovanie_dlya_biznesa/transformator_tm_3_63010_1545240610). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_P5137_3.jpg;	129 000	129 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	149 000	150 000	130 000		
			Кторг	0,900	0,900	0,900		
			Ксост	1,000	1,000	1,000		
			Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
			Ці.скор	134 100	135 000	117 000		
			Квес, при согласов-и	0,333	0,333	0,333		
22.4.	П5145	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB 12 LSB; Год вып.: 2013; Сост.: Хорошее	1	Описание аналога и источник информации Аналог: Конденсаторная установка укрм 58-04-34. Продавец: ООО "ТЭК". Телефон: 8 906 599-99-57. Город: Тамбов, улица Карла Маркса, 72. Год вып.: 2009. (https://www.avito.ru/tambov/oborudovanie_dlya_biznesa/kondensatornaya_ustanovka_ukrm_58-04-340_1502958958). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=33%, ФИоб=20%.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	54 000	54 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	50 000				
			Кторг	0,900				
			Ксост	1,194				
			Кп.кор	1,000				
			Ці.скор	53 750				
			Квес, при согласов-и	1,000				
23		Оборудование Трансформаторной подстанции,						
23.1.	П5146	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN 230 ART 01 CN; Год вып.: 2014; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации Идентичный объект. Продавец: Николай. Телефон: 8 961 348-61-56. Город: Чувашская Республика, Чебоксары, Складской проезд, 8. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/elektricheskiy_schetchnik_3-fazy_merkuriy_230_ar-00r_1244451777). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=50%. ScreenShot файл: IN_P5146_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Андрей . Телефон: 8 922 267-28-15. Город: Тюмень, Минская улица, 9Б. Год вып.: 2015. (https://www.avito.ru/tyumen/bytovaya_tehnika/schetnik_elektricheskiy_trehfaznyy_merkuriy_230_1184496078?location=621540). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=40%, ФИоб=50%. ScreenShot файл: IN_P5146_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Частное лицо. Телефон: 8 908 300-77-93. Город: Чебоксары. Год вып.: 2009. (https://www.avito.ru/cheboksary/remont_i_stroitelstvo/elekroschetchnik_3_fazy_merkuriy_elektronnyy_1018578755). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка состояния по физическому износу: Ксост=(100-ФИоб)/(100-ФИан), где ФИан=60%, ФИоб=50%. ScreenShot файл: IN_P5146_3.jpg;	2 000	2 000
			Стоим-ть (без НДС), руб	2 700	2 000	2 000		
			Кторг	0,900	0,900	0,900		
			Ксост	0,833	0,833	1,250		
			Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
			Ці.скор	2 025	1 500	2 250		
			Квес, при согласов-и	0,375	0,375	0,250		

Расчет оборудования сравнительным подходом

23.2.	П5155	Таль электрическая г/п 0,5 тн. ТЭ-0,5; Год вып.: 1995; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Таль электрическая передвижная на 0,5 тонны. Продавец: Дмитрий. Телефон: 8 980 308-38-24. Город: Брянская область, поселок Суземка. Год вып.: 1996. (https://www.avito.ru/suzemka/remont_i_stroitelstvo/tal_elektricheskaya_peredvizhnaya_na_05_tonny_1138300632). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5155_1.jpg;	Аналог: Таль электрическая г/п 0,5т (гельфер). Продавец: Евгений. Телефон: 8 920 580-23-73. Город: Белгородская область, Красногвардейский район, Бирюч. Год вып.: 1986. (https://www.avito.ru/biryuch/remont_i_stroitelstvo/tal_elektricheskaya_gp_05t_telfer_1356009199). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5155_2.jpg;	Аналог: Кран балка (таль) подвесная 0.5т. Продавец: "Про Упаковка" Компания. Телефон: 8 917 336-65-00. Город: Волжский, Волгоградская область, улица имени Генерала Карбышева, 5 . Год вып.: 1980. (https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_balka_tal_podvesnaya_0.5t_1348031523). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5155_3.jpg;	16 000	16 000	
					Стоим-ть (без НДС), руб	16 000	21 000			16 500
					Кторг	0,900	0,900			0,900
					Ксост	1,000	1,000			1,000
					Кп.кор	1,000	1,000			1,000
					Ці.скор	14 400	18 900			14 850
					Квес, при согласов-и	0,333	0,333			0,333
23.3.	П5156	Трансформатор ТМЭ - 1000/10 ТМЭ-1000/10; Год вып.: 1976; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: трансформатор силовой ТМЗ 1000/10. Продавец: Игорь, ООО "ЭлектроПром". Телефон: . Город: Уфа. Год вып.: 1988. (http://www.stanok-trading.ru/industrial_equipment_Prodam_transformator_silovoy_TMZ_100010_bu_1988gv_208868.html). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5156_1.jpg;	Аналог: Трансформатор тм з 630\10. Продавец: Компания. Телефон: 8 952 304-37-96. Город: Архангельск, проспект Обводный канал. Год вып.: 1978. (https://www.avito.ru/arhangelsk/oborudovanie_dlya_biznesa/transformator_tm_3_63010_1545240610). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=1 000, Пан=630, параметр: Мощность, кВА.	Аналог: Трансформатор тм з 1000/10. Продавец: Александр. Телефон: 8 927 255-52-55. Город: Волгоград. Год вып.: 1975. (https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/transformatory_tm_3_100010_1056355577). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_П5156_3.jpg;	139 000	139 000	
					Стоим-ть (без НДС), руб	150 000	130 000			145 000
					Кторг	0,900	0,900			0,900
					Ксост	1,000	1,000			1,000
					Кп.кор	1,000	1,319			1,000
					Ці.скор	135 000	154 310			130 500
					Квес, при согласов-и	0,363	0,275			0,363
Итого:								693 000		

8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию и ставку капитализации можно определить на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Данный метод определения коэффициента капитализации в теории и практике оценки получил название - метод рыночной экстракции.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Рынок купли-продажи и аренды аналогичного имущества достаточно развит, что позволяет рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной экстракции. В связи с этим Оценщик принял решение использовать в расчетах **метод прямой капитализации**.

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Учитывая неравновесную текущую ситуацию на рынке аренды, а также наличие различных сценариев прогноза развития экономики в целом, в том числе рынка аренды недвижимости, прогноз изменения арендных ставок и операционных расходов в среднесрочном периоде вряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении **метода капитализации по расчетным моделям**. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных темпов роста доходов позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

8.1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации

В общем случае метод капитализации предусматривает выполнение следующих этапов:

1. Определение ожидаемого годового денежного потока (чистого операционного дохода), генерируемого объектом оценки;
2. Расчет ставки капитализации;

3. Определение стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

При наличии потребности в капитальных затратах на ремонт или реконструкцию объекта оценки к полученному результату необходимо применить корректировки на стоимость ремонтных работ и сроки их выполнения (период простоя).

Следует учитывать то, что в рамках методов доходного подхода при составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация (сумма бухгалтерской амортизации используется только для расчета чистой прибыли (в рамках использования обычной системы налогообложения), поэтому она сначала учитывается в операционных затратах, а затем прибавляется к чистой прибыли);
- подоходные налоги владельца.

Вышеизложенные этапы и процедуры оценки методом капитализации можно изложить в виде формулы:

$$V_o = I_o / R_o - CapEx - wI_{eg} \quad (8. 1. 1)$$

где:

V_o – стоимость недвижимости, определенная методом капитализации;

I_o – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации;

$CapEx$ – капитальные вложения в необходимый ремонт или реконструкцию объекта оценки для начала его доходной эксплуатации;

wI_{eg} – величина потерь действительного валового дохода за период простоя в связи с ремонтом.

Необходимость капитальных вложений для начала эксплуатации определяется Оценщиком на основании технической документации и данных осмотра, после которого принимается решение о возможности эксплуатации недвижимости в существующем виде или необходимости проведения ремонта элементов конструкций для дальнейшей эффективной эксплуатации объекта.

Размер капитальных вложений определяется на основании данных о средней стоимости ремонта для доведения объекта оценки до состояния, при котором возможна его наиболее эффективная эксплуатация. Т. е., если исходя из местоположения и типа объекта оценки (к примеру, офис в центре города) наиболее эффективной является сдача в аренду помещений в отличном состоянии, то стоимость ремонта должна соответствовать необходимому объему работ для доведения объекта оценки до указанного состояния. Если наиболее типичным является сдача в аренду помещений с удовлетворительным уровнем отделки (для складского здания в пригороде), то стоимость ремонта должна соответствовать объему работ для доведения объекта оценки до удовлетворительного состояния.

Величина потерь ДВД определяется путем умножения годового дохода на долю года, в течение которой, как ожидается, будут проводиться ремонтные работы.

Обоснование необходимости внесения и размер капитальных вложений приведены в таблице 8.9 ниже.

8.2 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается в соответствии с формулой:

$$I_O = I_{eg} - E_O - T_p - RR \quad (8.2.1)$$

где:

I_O – чистый операционный доход (ЧОД);

I_{eg} – действительный валовой доход, предполагаемый доход от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

E_O – операционные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта Оценки, без учета отчислений на формирование резерва на замещение. В состав операционных расходов включаются только расходы, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений;

T_p – налоговые выплаты по упрощенной или обычной системе налогообложения, в зависимости от варианта прогнозирования и требований Налогового кодекса РФ;

RR – резерв на замещение. Отчисления для накопления резерва на периодическую замену короткоживущих элементов улучшений (кровля, проемы, отделка, полы, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и прочие короткоживущие элементы) в конце срока их эксплуатации. В соответствии с НК РФ такие отчисления не могут быть признаны затратами, учитываемыми при определении налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, поэтому в денежном потоке отнимаются от чистой прибыли.

Принимая во внимание тот факт, что условия долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества на текущий момент пока еще не оптимальны (высокие требования к платежеспособности заемщика, достаточно высокая процентная ставка относительно текущей доходности недвижимости), для прогнозного периода использование кредитных ресурсов не предполагается. Следовательно, чистый операционный доход эквивалентен как денежному потоку на собственный капитал, так и денежному потоку на инвестированный капитал.

Учитывая, что в главе 8.3 определяется ставка доходности для «посленалогового» денежного потока, то I_O соответствует FCFF (free cash flow to the firm) – денежному потоку на инвестированный капитал (чистый доход, остающийся в распоряжении компании после уплаты всех налогов и осуществления инвестиций капитального и текущего характера; иными словами, это средства, причитающиеся как собственникам, так и кредиторам компании).

Прогнозирование валовых доходов

При эксплуатации Объекта оценки возможно получение доходов 2 способами:

- первый способ – доход от бизнеса, связанного с использованием Объекта оценки;
- второй способ – сдача в аренду площадей Объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями ч. ж) з) п. 23 ФСО №7:

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оцениваемая недвижимость может быть сдана в аренду, поэтому действительный валовой доход рассчитывается как:

$$I_{eg} = I_{pg} \times (1 - V\&L) + MI \quad (8. 2. 2)$$

где:

I_{pg} – потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% её использовании без учета всех потерь и расходов;

$V\&L$ – процент недозагрузки помещений, которая имеет место за счет недоиспользования площадей, и неуплаты (потерь при сборе) арендной платы;

MI – прочие доходы от эксплуатации недвижимости.

Расчет I_{pg} можно выразить формулой:

$$I_{pg} = \sum_{(j=1)}^p S_j \times A_j \quad (8. 2. 3)$$

где:

S_j – арендопригодная площадь объекта оценки по j -му функциональному назначению;

A_j – месячная арендная ставка арендопригодной площади объекта оценки по j функциональному назначению (руб./мес.);

p – количество помещений с разным функциональным назначением.

Арендопригодная площадь – площадь, за которую непосредственно платит арендатор. В зависимости от типа объекта недвижимости и предполагаемых условий сдачи в аренду в расчет данной площади могут включаться или не включаться такие помещения как: туалет, коридор, лестничная клетка, котельная, вентиляционная и пр.

Расчет арендопригодной площади объекта оценки и разбивка по видам функционального использования произведены в таблице 2. 2 выше.

Расчет месячной арендной ставки для площадей объекта оценки производился методом сравнительного анализа продаж. Для определения величины арендной ставки было проведено исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о заключении договоров аренды (предложениях к сдаче в аренду) для объектов-аналогов. Последовательность применения метода, обоснование корректировок, взвешивание скорректированных значений объектов-аналогов при определении величины арендной платы полностью аналогично соответствующим процедурам метода сравнительного анализа продаж, применяемого при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (см. главу 7.2 Отчета).

Результаты расчета арендных ставок, обоснование размера недозагрузки помещений и потерь при сборе арендной платы, расчет потенциального валового дохода приведены ниже, в таблице 8.6.

Расчет операционных расходов

В состав операционных расходов включаются затраты, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений. В основном в состав данных расходов включаются налоговые платежи, расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости, затраты на замещение.

Затраты на коммунальные платежи, электроэнергию, охрану и уборку объекта могут входить в арендную ставку, а могут оплачиваться арендатором самостоятельно в зависимости от согласованных условий арендного договора. В операционных расходах Оценщик учитывает только те платежи собственника помещения, которые включены в рассчитанную арендную плату.

Налоговые выплаты. Расчет налоговых выплат проводился исходя из прогнозируемой системы налогообложения (общая или упрощенная) и соответствующих показателей денежного потока. Налогооблагаемая база и ставки налогов определялись в соответствии с требованиями НК РФ (см. таблицу 3.3 выше).

Расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости. В соответствии с МР1 МСО 2007 при прогнозировании доходов и расходов предполагается, что объектом управляет достаточно эффективный управляющий или менеджер средней квалификации. Вопрос включения вознаграждения управляющему в состав операционных расходов зависит от используемой ставки дисконтирования (капитализации) - содержит ли она соответствующие расходы или нет.

Расчет и обоснование расходов приведены в таблице 8.8 ниже.

Затраты (расходы) на замещение короткоживущих элементов

Затраты на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение будущего капитального ремонта короткоживущих элементов здания к моменту их износа. Величина ежегодных отчислений определяется с использованием одной из функции сложного процента – фактора фонда возмещения (SFF):

$$RR = \frac{C_{кр} \times Y_r}{(1 + Y_r)^t - 1} \quad (8. 2. 4)$$

где:

$C_{кр}$ – прогнозируемая стоимость капитального ремонта;

t – нормативная периодичность капитальных ремонтов;

Y_r – оставка доходности (условного депозита), по которой формируется фонд накопления.

Расчет резерва на замещение приведен в таблице 8.10 ниже.

8. 3 Расчет ставки капитализации

В рамках доходного подхода Оценщиком было обосновано применение метода прямой капитализации. При прямой капитализации расчет коэффициента капитализации производится методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции используется для определения коэффициента капитализации путем обработки рыночных данных о ценах продаж V_j и чистых операционных доходах I_j в течение года, следующего за датой продажи:

$$R_o = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{I_j}{V_j}}{n} \quad (8. 3. 1)$$

где:

$j = 1 \dots n$ – объекты-аналоги.

Для реализации метода рыночной экстракции выбирается ряд объектов-аналогов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и рассматриваемый объект недвижимости, с известными ценами продаж и аренды.

Существуют различные варианты модельных техник расчета ставки капитализации. В основном, в «классической» литературе по оценке недвижимости [20] приводятся:

- Модельная техника без учета амортизации;
- Модель Элвуда;
- Модель Ринга;
- Модель Хоскольда;
- Модель Инвуда;
- Модельная техника ускоряющегося изменения цен.

Выше приведенные техники предназначены к использованию для относительно простых ситуаций, когда доходы либо не изменяются во времени, либо изменяются по простейшим моделям, с использованием одинаковой для всех периодов общей нормы отдачи.

Однако наиболее типичной ситуацией для оценки недвижимости является ситуация, когда изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стороны, стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов.

В своей статье [29] Л. А. Лейфер, используя общую формулу дисконтирования и делая предположения относительно изменения стоимости объекта недвижимости в прогнозном периоде, производит расчет коэффициента капитализации для каждой конкретной, в том числе и выше описанной ситуации.

В статье показано, как с учетом названных допущений из общей формулы дисконтирования путем некоторых преобразований выводится формула для определения коэффициента капитализации (в контексте статьи – типовая ситуация 8):

$$R_o = (Y_o - g) \frac{(1+Y_o)^n - (1-l)(1+g)^n}{(1+Y_o)^n - (1+g)^n} \quad (8.3.1)$$

где:

- Y_o – ставка (доходности) дисконтирования для постпрогнозного периода;
- g – долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период;
- n – срок эксплуатации объекта недвижимости;
- l – износ объекта недвижимости к концу срока эксплуатации.

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. Поэтому в дальнейших расчетах используется формула (8.3.1).

Расчет ставки дисконтирования Y_o

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

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;

- метод кумулятивного построения.

Метод мониторинга рыночных данных предполагает исследование размера доходности от аренды объекта недвижимости в зависимости от его стоимости при купле-продаже. Применение данного метода возможно при высокоразвитом рынке купли-продажи и аренды недвижимости и достаточно объективном прогнозе на будущее. В настоящее время региональный рынок коммерческой недвижимости недостаточно развит, ситуация с прогнозами рынка неоднозначная, что делает невозможным адекватное применение данной методики.

В качестве доходности от альтернативных инвестиций можно использовать доходность закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН). Данный вид коллективных инвестиций связан с покупкой объектов недвижимости и последующим извлечением из неё арендного дохода. Однако данный вид инвестиций достаточно «молод» в нашей стране и пока еще характеризуется значительным разбросом показателей доходности (см. главу 3.7 отчета). Это не позволяет использовать данную информацию для полноценного применения метода альтернативных инвестиций.

Объективные проблемы использования первых двух методов привели к тому, что при определении нормы отдачи на собственный капитал (ставки дисконтирования) наибольшее распространение в практике оценки на региональных рынках получил **метод кумулятивного построения**, который и был выбран оценщиком для определения ставки дисконтирования в данном отчете.

Метод кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки процента за основу берется безрисковая норма доходности, затем к ней добавляются необходимые компенсации за риск инвестиций в недвижимость, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Математически способ кумулятивного построения для денежного потока на инвестированный капитал можно представить в виде формулы:

$$Y_o = (Y_{rf} + \sum Y_i) \times w_e + Y_d \times w_d \quad (8. 3. 2)$$

где:

Y_{rf} – безрисковая ставка;

$\sum Y_i$ – премии за риск, рассчитываются суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости;

w_e – типичная доля собственных средств при приобретении недвижимости;

w_d – типичная доля заемных средств при приобретении недвижимости;

Y_d – стоимость заемных средств (ставка по кредиту на приобретение недвижимости).

Безрисковая ставка

Для «рублёвого» денежного потока в качестве безрисковой ставки принято использовать доходность к погашению государственных рублевых облигаций - ОФЗ (со сроком погашения, сопоставимым с периодом владения недвижимостью) как наиболее надежного финансового инструмента с доходностью, выраженной в национальной валюте. Однако применительно к оценке недвижимости следует учитывать предпочтения инвесторов, т. е. ориентироваться на тот безрисковый инструмент, доходность которого отслеживает большинство покупателей недвижимости. В России таким инструментом является банковский вклад (депозит). Масса публикаций на тему финансов и инвестиций посвящено дилемме "вклад vs недвижимость", а с учетом наличия системы обязательного страхования вкладов (<http://www.asv.org.ru/insurance/>) и возможности диверсификации вложений по нескольким кредитным учреждениям банковский депозит для мелкого и среднего инвестора является по-настоящему безрисковым вложением. Поэтому в качестве безрисковой ставки принята средняя ставка по депозитам сроком свыше 1 года.

При определении ставки дисконтирования для объектов недвижимости методом кумулятивного построения чаще всего используются три основных премии за риск: премия за риск вложений в недвижимость, надбавка за низкую (недостаточную) ликвидность, надбавка за инвестиционный менеджмент.

Поправка на риск вложения в недвижимость

В отечественной литературе [22], [23], [26], [28] широко растиражировано следующее определение данного риска: возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учет риска предлагается осуществлять путем прибавления к безрисковой ставке нормы страховых отчислений в компаниях высокой степени надежности [28]. Однако, как правило, затраты на страхование учитываются в составе операционных расходов, а двойной учет рисков в денежных потоках и в ставке отдачи недопустим (пп «е» п. 23 ФСО №7). Паллиативный подход к расчету риска содержится в [23]: предлагается шкала значений данной премии в зависимости от рейтинга страховой компании, в которой предполагается застраховать объект оценки. Очевидно, что это не решает проблемы двойного учета рисков и, кроме того, вносит дополнительный элемент субъективизма (расчетного обоснования предлагаемой шкалы нет).

Вместе с тем, данная премия может быть определена с учетом известной связи риска и доходности. В зарубежной литературе [24], [25] содержится именно такой подход к определению рассматриваемой поправки. В [25] дается следующее определение премии за риск имущества - сумма, на которую отдачи от имущества должны превысить ожидаемые отдачи от безрискового актива. Оценки данной премии предлагается давать, основываясь на исторической связи между доходностями первоклассного имущества и доходностями безрисковых вложений.

Имея в распоряжении ретроспективные данные о доходности вложений в имущество, аналогичное оцениваемому, и определяя рассматриваемую премию непосредственно по рыночным данным, оценщик избавляется от необходимости оценки прочих премий и надбавок, поскольку результатом его расчетов будет конечная доходность инвестиций в объект оценки. Однако, как показывает анализ, проведенный в главе 3.7, на текущий момент оценщику доступны репрезентативные данные только о доходности вложений в наиболее ликвидный вид недвижимости - жилье. Поэтому, определяя премию за риск инвестиций в недвижимость средовым методом - как историческую разницу между доходностью вложений в жилую недвижимость и безрисковой доходностью по данным табл. 3.29 - оценщик получает надбавку для высоколиквидного актива, не требующего профессионального управления, а значит, потребность в определении прочих премий остается.

Поправка на низкую ликвидность объекта

Риск низкой ликвидности связан со сравнительно низким уровнем ликвидности недвижимости как объекта купли-продажи (под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости). В отечественной литературе предлагается либо применять экспертные оценки данной премии [23], [28], либо получать ее расчетным путем как инфляционные потери [22] или упущенную выгоду в виде безрисковой ставки дохода [26], [27] за типичный период экспозиции, характерный для объекта оценки.

Второй подход содержится и в зарубежной литературе [25]: теоретическое решение определения цены достижения ликвидности состоит в том, чтобы посредством промежуточного займа заимствовать сумму, равную выручке от продажи имущества, на период с момента экспонирования объекта на рынке до завершения сделки. При этом и в [25], и в [27] предлагается проводить расчеты исходя из среднего срока владения недвижимостью (холдингового периода), т. к. именно на этот срок отстоит от даты оценки период экспозиции оцениваемого объекта.

Обобщая существующие приемы расчетного определения премии за низкую ликвидность, можно сказать, что эталонным методом расчета данной премии будет метод сопоставления IRR двух аналогичных проектов, связанных с приобретением, доходной эксплуатацией и продажей объекта оценки, единственное отличие между которыми заключается в сроке экспозиции объекта на рынке. В первом проекте используется срок экспозиции, характерный для объектов, доходность которых легла в основу премии за риск инвестиций в недвижимость (в нашем случае - срок экспозиции двухкомнатных квартир). Во втором - типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. В качестве измерителя потерь инвестора логичнее представляется использовать ставку по кредиту (например, при оценке для целей залога кредитная ставка, помимо прочего, отражает упущенную выгоду банка, вынужденного продавать объект в случае дефолта заемщика).

Поправка на инвестиционный менеджмент

Необходимость данной поправки возникает в силу сложности управления оцениваемой недвижимостью. Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта недвижимости. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Как отмечается в [24], инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль; расходы по последнему включаются в операционные расходы.

По сути расходы на инвестиционный менеджмент можно рассматривать как вознаграждение управляющей компании без учета эксплуатационных и сопутствующих расходов. Величина данного вознаграждения в процентах от стоимости актива и будет являться искомой премией. Анализ значений данного показателя приведен в табл. 3.30.

Расчет ставки дисконтирования и обоснование использованных величин приведено в таблице 8.11 ниже.

8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 8. 2 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки производственно складской площади

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месячная арендная ставка за 1 м ² , указанная в источнике информации, руб.			213	300	240
НДС			нет	нет	нет
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия аренды по включению расходов в арендную плату:					
Коммунальные платежи		не входят	не входят	не входят	не входят
Электроэнергия		не входят	не входят	не входят	не входят
Охрана		не входят	не входят	не входят	не входят
Уборка		не входят	не входят	не входят	не входят
Условия (состояние) рынка		15.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, район Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Заводская, №1	Московская область, городской округ Ликино-Дулево, ул. Калинина, № 1	Московская область, г. Озеры направление Каширского М4 и Рязанского М5	Московская область, Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша
Численность населения в населенном пункте, чел.		24 810	29 376	35 563	6 337
Удаление от границы областного центра, км		60	78	115	50
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		59 955	56 966	59 702	54 846
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ² , в том числе:		16 675,40	1 229,30	2 500,00	5 000,00
производственно-складские (отапливаемые)		10 564,20	781,20	1 450,00	4 450,00
Производственно-складские помещения (не отапливаемые)		3 457,20	0,00	450,00	0,00

Производственно-складские помещения (всего)	14 021,40	781,20	1 900,00	4 450,00
Административные помещения	2 654,00	448,10	600,00	550,00
Категория объекта	комплекс зданий и сооружений	комплекс зданий и сооружений	комплекс зданий	комплекс зданий
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
<i>в том числе:</i>				
Производственно-складские помещения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Административные помещения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Прочие характеристики:				
Вид использования	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-495-801-6812; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-likino_dulevo-260612435	Информация была уточнена по тел. 8-915-030-3331; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-ozery-1355218661	Информация была уточнена по тел. 8-903-761-7571; https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-iksha-1426872190

Таблица 8.3 Расчет рыночной величины арендной ставки производственно складской площади

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - Московская область, городской округ Ликино-Дулево, ул. Калинина, № 1	Объект-аналог №2 - Московская область, г. Озеры направление Каширского М4 и Рязанского М5	Объект-аналог №3 - Московская область, Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	16 675,40		1 229,30	2 500,00	5 000,00
Месячная арендная ставка за 1 м ² с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.			213	300	240
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8570	0,8570	0,8570
Величина корректировки, на 1 м ²			-30,39	-42,90	-34,32
Скорректированная цена 1 м ²			182,11	257,10	205,68
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона		г. Хотьково	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			1,0338	1,0028	1,0596
Величина корректировки, на 1 м ²			6,16	0,71	12,26
Скорректированная цена 1 м ²			188,27	257,81	217,94
Ценовая зона		Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			188,27	257,81	217,94
Корректировки на физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	16 675,40		лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент			0,7125	0,7814	0,8551

Величина корректировки, на 1 м ²		-54,13	-56,36	-31,59
Скорректированная цена 1 м²		134,14	201,45	186,35
Категория объекта	комплекс зданий и сооружений	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		134,14	201,45	186,35
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	-	-	-
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		134,14	201,45	186,35
Различие в структуре площадей		лучше	лучше	хуже
Корректирующий коэффициент		0,9143	0,9644	1,0230
Величина корректировки, на 1 м ²		-11,50	-7,17	4,28
Скорректированная цена 1 м²		122,64	194,27	190,63
Физическое состояние помещений	Удовлетворительная отделка	аналог	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		1,0000	0,8203	0,8203
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	-34,92	-34,26
Скорректированная цена 1 м²		122,64	159,36	156,37
Корректировки на прочие характеристики:				
Доступ к объекту	закрытая территория	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		122,64	159,36	156,37
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	хуже	аналог	хуже

Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,1500	1,0000	1,1500
Величина корректировки, на 1 м ²		18,40	0,00	23,46
Скорректированная цена 1 м²		141,04	159,36	179,82
Окончательная скорректированная цена 1 м²		141,04	159,36	179,82
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-41,07	-97,74	-25,86
то же в % от цены продажи		-19,33%	-32,58%	-10,77%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		90,18	99,16	105,84
то же в % от цены продажи		42,44%	33,05%	44,10%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, k_i		56,74%	47,35%	58,40%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				1,62
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/K_i$	2,86		3,43	2,78
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,08
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$	0,32		0,38	0,31
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.	44,50		60,24	55,12
Расчетная месячная ставка аренды 1 м² площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)				159,85
в том числе по видам помещений:				
производственно-складские (отапливаемые)				142,46
Производственно-складские помещения (не отапливаемые)				106,13

Описание процедуры расчета арендной ставки и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на аренду в г. Хотьково (разделы предложений по аренде коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, поэтому рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 268 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.1) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах площади, предлагаемой в аренду. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная арендная ставка (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.6)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных арендных ставок недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости ставки от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22).

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.23).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где So_i и Sa_i - i -й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, Vo_i и Va_i - цены/ставки за единицу i -го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i -й и 1-й тип площади):

$$\frac{Vo \cdot So = Vo_1 \cdot So_1 + Vo_2 \cdot So_2 + \dots + Vo_n \cdot So_n}{Va \cdot Sa = Va_1 \cdot Sa_1 + Va_2 \cdot Sa_2 + \dots + Va_n \cdot Sa_n} \Rightarrow \frac{Vo}{Va} = \frac{(So_1 + K_2 \cdot So_2 + \dots + K_2 \cdot So_2) \cdot Sa}{(Sa_1 + K_2 \cdot Sa_2 + \dots + K_2 \cdot Sa_2) \cdot So}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.27).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Склад / Административные	Бытовые / Административные
Значение K_i	0,6701	0,8114

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.25) при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с арендодателями.

При различном качестве и состоянии отделки у разных частей помещения в расчетах использовались взвешенные по площади значения.

Доступ к объекту. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов находится на закрытой территории предприятия, а другой имеет свободный доступ.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение арендной ставки за объект оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов. Для более информативного представления результатов расчета общая ставка аренды распределяется между частями (помещениями) объекта оценки с учетом определенных выше корректирующих коэффициентов на структуру площадей. Кроме того, при необходимости учитываются различия (соотношения) в состоянии отделки составных частей объекта оценки.

Типы площади	Открытые площадки / Административные	Склад (неотпл.) / Административные	Склад (отпл.) / Административные	Бытовые / Административные
Разница в состоянии	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Таблица 8.4 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки административной площади

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месячная арендная ставка за 1 м ² , указанная в источнике информации, руб.			500	550	600
НДС			нет	нет	нет
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия аренды по включению расходов в арендную плату:					
Коммунальные платежи		не входят	не входят	не входят	не входят
Электроэнергия		не входят	не входят	не входят	не входят
Охрана		не входят	не входят	не входят	не входят
Уборка		не входят	не входят	не входят	не входят
Условия (состояние) рынка		15.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, район Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Заводская, №1	Московская область, г. Щелково, Соколовская промзона.	Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная 1К1.	Московская область, г. Щелково, ул. Шряновское шоссе, 72.
Численность населения в населенном пункте, чел.		24 810	128 000	128 000	128 000
Удаление от границы областного		60	15	15	15
Среднемесячная зарплата по		59 955	63 191	63 191	63 191
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ² , в том числе:		2 654,00	400,00	339,40	100,00
Административные помещения		2 654,00	400,00	339,40	100,00
Категория объекта		отдельно стоящее здание административное здание	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б
Состояние помещений		Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
в том числе:					

Административные помещения	Удовлетворительная отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка
	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Прочие характеристики:				
Вид использования	Административные помещения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога
Ж/д пути в непосредственной близости от объекта	80	10	50	10
Доступ к объекту	закрытая территория	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Экономические характеристики		аналогичные	аналогичные	аналогичные
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-967-098-1225; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1695760847	Информация была уточнена по тел. 8-905-735-3554; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1201406144	Информация была уточнена по тел. 8-9929-960-6766; https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1272256058

Таблица 8.5 Расчет рыночной величины арендой ставки административной площади

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - Московская область, г. Щелково, Соколовская промзона.	Объект-аналог №2 - Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная 1К1.	Объект-аналог №3 - Московская область, г. Щелково, ул. Шряновское шоссе, 72.
Площадь, включаемая в расчет		2 654,00	400,00	339,40	100,00
Месячная арендная ставка за 1 м ² с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.		500	550	550	600
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8570	0,8570	0,8570
Величина корректировки, на 1 м ²			-71,50	-78,65	-85,80
Скорректированная цена 1 м ²			428,50	471,35	514,20
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона		г. Хотьково	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент			0,9664	0,9664	0,9664

Величина корректировки, на 1 м ²		-14,39	-15,83	-17,27
Скорректированная цена 1 м²		414,11	455,52	496,93
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	2 654,00	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,7819	0,7654	0,6530
Величина корректировки, на 1 м ²		-90,31	-106,87	-172,45
Скорректированная цена 1 м²		323,80	348,65	324,48
Категория объекта	отдельно стоящее здание административное здание	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	<i>med</i>	<i>med</i>	<i>med</i>
		1,11	1,11	1,11
	значение поправки	1,1100	1,1100	1,1100
Величина корректировки, на 1 м ²		35,62	38,35	35,69
Скорректированная цена 1 м²		359,42	387,00	360,17
Физическое состояние помещений	Удовлетворительная отделка	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,8203	0,8203	0,8203
Величина корректировки, на 1 м ²		-64,60	-69,55	-64,73
Скорректированная цена 1 м²		294,82	317,45	295,44
Корректировки на прочие характеристики:				
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	аналог	аналог	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	<i>med</i>	<i>med</i>	<i>med</i>
	3	3	3	1
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,1500
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	38,87
Скорректированная цена 1 м²		258,61	278,46	298,03
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-169,89	-192,89	-216,17
то же в % от цены продажи		-33,98%	-35,07%	-36,03%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		241,12	269,59	365,30
то же в % от цены продажи		48,22%	49,02%	60,88%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения,		62,52%	63,32%	75,18%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				2,01

Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога,	3,22	3,17	2,67
<i>Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого</i>			9,06
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$	0,35	0,35	0,29
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.	91,74	97,54	87,92
Расчетная месячная ставка аренды 1 м2 площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)			277,20

Описание процедуры расчета арендной ставки и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на аренду в г. Хотьково (разделы предложений по аренде коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, paydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, поэтому рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 68 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.1) в главе 3 отчета.

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах площади, предлагаемой в аренду. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная арендная ставка (руб./кв. м) и

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.6).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных арендных ставок недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости ставки от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22).

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.25) при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с арендодателями. При различном качестве и состоянии отделки у разных частей помещения в расчетах использовались взвешенные по площади значения.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение арендной ставки за объект оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов.

Таблица 8.6 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года	
РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ				
1	Площадь производственно-складских помещений (неотапливаемых)	м ²	3 457,20	
2	Площадь производственно-складских помещений (отапливаемых)	м ²	10 564,20	
3	Площадь административных помещений	м ²	2 654,00	
4	Рыночная арендная ставка для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. /м ² /мес.	106	
5	Рыночная арендная ставка для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. /м ² /мес.	142	
6	Рыночная арендная ставка для административных помещений	руб. /м ² /мес.	277	
7	Срок аренды для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	мес.	12	
8	Срок аренды для производственно-складских помещений (отапливаемых)	мес.	12	
9	Срок аренды для административных помещений	мес.	12	
10	ПВД для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. / год	4 402 950	
11	ПВД для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. / год	18 059 247	
12	ПВД для административных помещений	руб. / год	8 828 111	
13	Итого потенциальный валовой доход	руб. / год	31 290 308	
14	Недозагрузка производственно-складских помещений (неотапливаемых) и потери при сборе арендной платы	%	21,50%	
15	Недозагрузка производственно-складских помещений (отапливаемых) и потери при сборе арендной платы	%	21,50%	
16	Недозагрузка административных помещений и потери при сборе арендной платы	%	13,10%	
17	ДВД для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. / год	3 456 316	
18	ДВД для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. / год	14 176 509	
19	ДВД для административных помещений	руб. / год	7 671 628	
20	Суммарный действительный валовой доход	руб. / год	25 304 453	
РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ				
21	Итого действительный валовой доход	руб. / год	25 304 453	
<i>в том числе ДВД по составным частям объекта:</i>				
№	Литеры	Наименование		
1	Л17,	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	руб. / год	95 276
2	Л18,	нежилое здание Отделение по произ-ву позонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	руб. / год	776 202
3	Л25,	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	руб. / год	229 606
4	Л16,	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	руб. / год	170 156
5	Л19, Л20,	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	руб. / год	787 315
6	Л4,	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	руб. / год	32 192
7	Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3,	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	руб. / год	2 981 014
8	Л22,	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.ЗА, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	руб. / год	2 382 491

9	Л23,23/1,Л23/2,	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	руб. / год	2 665 493
10	Л26,	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	руб. / год	208 000
11	Л11,Л11/1,	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	руб. / год	14 976 709
22	Операционные расходы (без учета резерва на замещение)		руб. / год	4 078 714
23	Ставка единого налога с доходов		%	6,0%
24	Единый налог с доходов		руб. / год	1 518 267
25	Чистая прибыль		руб. / год	19 707 472
26	Резерв на замещение		руб. / год	2 048 803
27	Чистый операционный доход (Iо), руб.		руб. / год	17 658 669
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
28	Денежный поток (CF)		руб.	17 658 669
29	Общий коэффициент капитализации (Ro)		%	13,32%
30	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, в том числе:		руб.	132 616 103
31	<i>объект(ы) капитального строительства</i>		<i>руб.</i>	<i>71 951 078</i>
32	право собственности на земельный участок площадью 63933 кв. м под кадастровым номером 50:05:0050102:96 50:05:0050102:99 50:05:0050102:92 50:05:0050102:48 50:05:0050102:95 50:05:0050102:734 50:05:0050102:732 50:05:0050102:735		руб.	60 665 025
33	Итого рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, без учета НДС, в том числе:		руб.	120 624 256
34	<i>объект(ы) капитального строительства</i>		<i>руб.</i>	<i>59 959 231</i>
35	право собственности на земельный участок площадью 63933 кв. м под кадастровым номером 50:05:0050102:96 50:05:0050102:99 50:05:0050102:92 50:05:0050102:48 50:05:0050102:95 50:05:0050102:734 50:05:0050102:732 50:05:0050102:735		руб.	60 665 025

Комментарии к таблице:

Также необходимо учитывать, что передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды (в том числе аренды земли), а также передача арендных прав третьему лицу в силу пп. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ; письмо Минфина РФ от 01.02.2011г. N 03-07-11/21, облагается НДС. Таким образом, для покупателей оцениваемого имущества окончательная рыночная стоимость включает НДС.

Значения всех показателей доходов и расходов в данном расчете принимались без учета НДС, следовательно, итоговое значение стоимости получено также без учета НДС.

Применяемая система налогообложения

Учитывая, что объект оценки (объект капитального строительства) необходимо учитывать «налоговую нагрузку» для объекта недвижимости (налог на имущество) т.е. не учитывать применяемую схему налогообложения юридического лица исключая расходы связанные с бизнесом. При этом можно утверждать, что «эффективный собственник» объекта будет применять ту схему налогообложения, которая обеспечит ему максимальную прибыль от эксплуатации Объекта оценки. Данное утверждение основано на одном из основополагающих принципов оценки рыночной стоимости недвижимости – принципе наиболее эффективного использования (п. 13 ФСО №7): «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)».

Практика оценки коммерческой недвижимости также показывает, что большинство небольших зданий и помещений находится в собственности компаний и индивидуальных предпринимателей, применяющих УСН. Имеющиеся исключения только подтверждают правило. Более того, даже если собственник некоего объекта недвижимости находится на общей системе налогообложения, рыночная стоимость его помещения формируется под воздействием спроса потенциальных покупателей, большинство из которых находится на «упрощенке», а следовательно, ее необходимо определять исходя из условий УСН.

Арендные ставки для расчета ПВД определены методом сравнительного анализа продаж, расчет приведен в таблицах 8.2 - 8.5. Расчет арендопригодной площади приведен в главе 2, табл. 2. 2.

Величина недозагрузки и потерь при сборе арендной платы определена экспертно, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.7.)

Расчет и обоснование операционных расходов (включая резерв на замещение), капитальных вложений, общего коэффициента капитализации приведены в таблицах 8.7 - 8.12.

Таблица 8.7 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года
1	Первоначальная стоимость, на начало периода, руб.	руб.	66 035 077
2	Средневзвешенный остаточный срок службы объекта оценки	лет	42
3	Страховая премия (от страховой суммы)	%	0,05%
4	Затраты на страхование недвижимости	руб./год	33 018
5	Плата за земельный участок	руб./год	916 666
5.1	<i>кадастровая стоимость земельных участков</i>	<i>руб.</i>	<i>61 111 071</i>
6	Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости		3 129 031
	Итого:		4 078 714

Комментарии к таблице:

Затраты на страхование недвижимости, определяются как процент (страховая премия) от первоначальной стоимости и стоимости кап. ремонта. Размер страховой премии определен по данным крупнейшей страховой компании России - http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp.

В качестве первоначальной стоимости был использован результат расчета стоимости ОКС сравнительным подходом (с учетом НДС).

Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости определены в таблице ниже.

Таблица 8.8 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Комментарий
1	Расходы на управление недвижимостью	% от ПВД	10,00%	минимальное значение (см. главу 3 отчета) Данные расходы предполагают, что собственник не занимается управлением активом, а заключает договор с управляющей компанией, которая занимается поиском арендаторов, контролирует оплату и решает прочие задачи, необходимые для эффективной эксплуатации объекта оценки.
		руб.	3 129 031	
2	Итого затраты на управление и эксплуатацию	руб./год	3 129 031	

Таблица 8.10 Расчет резерва на замещение

№ п/п	Наименование ОКС	Стоимость замены (прямые затраты), руб.	Стоимость капремонта (% от прямых затрат), руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб./м ²	Период, лет	Прогнозная стоимость капремонта на дату осуществления, руб.	Ставка условного депозита, %	Ежегодные отчисления в фонд капитального ремонта, руб.
1	Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	2 329 485	25,0%	582 371	6 111	15	1 036 652	15,80%	20 398
2	нежилое здание Отделение по производству погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	11 214 276	25,0%	2 803 569	3 611	15	4 990 502	15,80%	98 195
3	нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	3 704 370	25,0%	926 092	5 413	15	1 648 494	15,80%	32 436
4	производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	3 807 907	25,0%	951 977	5 593	15	1 694 569	15,80%	33 343
5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	27 862 349	25,0%	6 965 587	11 872	15	12 399 117	15,80%	243 970
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	553 890	25,0%	138 472	4 300	15	246 488	15,80%	4 850
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	19 600 703	25,0%	4 900 176	2 302	15	8 722 574	15,80%	171 629
8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	25 359 501	25,0%	6 339 875	2 660	15	11 285 316	15,80%	222 054
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	34 011 602	25,0%	8 502 900	4 281	15	15 135 616	15,80%	297 814
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	3 426 483	25,0%	856 621	5 527	15	1 524 830	15,80%	30 003

11	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	152 928 358	15,0%	22 939 254	2 801	15	40 833 095	15,80%	803 448
12	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	659 562	25,0%	164 890		10	242 187	15,80%	11 470
13	Ворота металлические Инв №. П5002	7 776	25,0%	1 944		10	2 855	15,80%	135
14	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	344 421	25,0%	86 105		10	126 469	15,80%	5 989
15	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	1 568 784	25,0%	392 196		10	576 048	15,80%	27 281
16	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	347 490	25,0%	86 873		10	127 596	15,80%	6 043
17	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	689 290	25,0%	172 323		10	253 103	15,80%	11 987
18	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	459 913	25,0%	114 978		10	168 877	15,80%	7 998
19	Склад инертных материалов Инв №. Л15	1 135 322	25,0%	283 831		10	416 883	15,80%	19 743
20	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	132 229	25,0%	33 057	3 532	60	331 893	15,80%	8
21	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	167 443	25,0%	41 861	5 001	60	420 280	15,80%	10
Итого резерв на замещение ОКС:									2 048 803

Комментарии к таблице:

Стоимость капремонта в текущих ценах определена исходя из нормативно установленной доли стоимости капитального ремонта от величины прямых затрат на строительство объекта в целом ("Методика определения физического износа гражданских зданий", утверждена приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. № 404).

Прямые затраты на строительство получены путем деления результата расчета прямых и косвенных издержек (итог расчета в табл. 6.26) на коэффициент косвенных затрат, учтенный в справочных показателях (Пспр).

Прогнозируемая стоимость капитального ремонта определена при помощи долгосрочного индекса инфляции (см. табл. 3.2).

Периодичность проведения капитального ремонта определена в соответствии с ВСН 58-88(р)(Приложения 2, 5) в зависимости от конструктивных характеристик ОКС:

Класс конструктивной системы	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Средняя периодичность капремонтов, лет	20	15	20	20	20	20	10

Резерв на замещение сооружений определен в размере прогнозируемой стоимости их полной замены, исходя из нормативного срока эксплуатации.

Для определения ставки накопления по условному депозиту использовалась ставка дисконтирования для собственного капитала (см. таблицу 8.11) за вычетом премии за низкую ликвидность. Данный подход оправдан тем, что на практике собственники не занимаются накоплением денег для будущего ремонта, а используют текущие средства от доходов (при нехватке - дополнительные собственные средства) для осуществления необходимого ремонта.

Таблица 8.11 Определение ставки капитализации

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение	Комментарий / Источник
1	Безрисковая ставка (Yrf)	%	6,69%	ставка по депозитам нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года на последний отчетный период (см. табл. 3.1)
2	Премия за риск инвестиций в недвижимость (Yr1)	%	5,61%	определена спредовым методом по данным таблицы 3.29
3	Премия за низкую ликвидность (Yr2)	%	1,39%	рассчитана в таблице 8.12 ниже
4	Премия за инвестиционный менеджмент (Yr3)	%	3,50%	использовано значение из диапазона премий за инвестиционный менеджмент по данным таблицы 3.30

5	Ставка дисконтирования для собственного капитала (Y_e)	%	17,19%	$=\sum([1]...[4])$
6	Долгосрочные темпы роста денежного потока (g)	%	3,92%	среднегодовая инфляция по долгосрочному прогнозу Минэкономразвития РФ (см. табл. 3.2)
7	Остаточный срок службы объекта оценки (n)	лет	42	см. табл. 8.7
8	Площадь земельного участка, приходящаяся на ОКС	м ²	63 933,0	см. табл. 2.1 выше
9	Удельная рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	949	см. табл. 7.2 выше
10	Износ объекта оценки к концу срока эксплуатации (I)	%	52,54%	$= 1 - ([8] \times [9]) / PC_{сп}$, где $PC_{сп}$ - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Т. е. износ определен на уровне 52,54% в размере доли улучшений в едином объекте недвижимости, оставшиеся 47,46% представляют собой неизнашиваемую часть объекта недвижимости - долю стоимости земельного участка.
11	Общий коэффициент капитализации (Ro)	%	13,32%	расчет по формуле (8.3.1)

Таблица 8.12 Определение премии за низкую ликвидность

РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ БАЗОВОГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 2 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-126 347 785	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
2	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	147 024 471	0	0
3	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
4	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
5	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
6	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
7	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
8	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
9	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
10	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
11	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
12	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	0	0	0
Номинальная IRR проекта с базовым уровнем ликвидности:							17,12%
РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ ТЕКУЩЕГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 15 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-126 347 785	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	632 520	0
2	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	632 520	0
3	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	152 905 449	0
4	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
5	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
6	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
7	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
8	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
9	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
10	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
11	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
12	1 471 556	1 518 230	1 583 494	1 639 703	608 192	0	0
Номинальная IRR проекта с текущим уровнем ликвидности:							15,73%
Итого снижение доходности инвестиций в связи с повышенным сроком экспозиции							-1,39%
Примечание: стоимость объекта оценки принята по сравнительному подходу: 127 819 341 руб. с НДС							

Комментарии к таблице:

Расчет основан на сопоставлении двух сценариев реализации проекта по приобретению объекта оценки. 1-й сценарий отражает базовый уровень ликвидности, учтенный в составе премии за риск инвестиций в недвижимость (ликвидность жилой недвижимости). 2-й сценарий основан на фактической ликвидности оцениваемого объекта.

Рассматриваемый инвестиционный проект предполагает приобретение объекта оценки по рыночной стоимости (сравнительный подход) и его доходную эксплуатацию в течение холдингового периода, определенного в табл. 3.30 (не менее 4 лет).

В обоих случаях предполагается, что адекватное экспонирование объекта оценки на рынке в течение холдингового периода по тем или иным причинам невозможно, в результате чего отсчет срока экспозиции начинается по истечении периода владения. При этом собственник продолжает получать арендную плату, но начинает нести и дополнительные расходы в связи с невозможностью моментального возврата вложенных средств по окончании холдингового периода.

Расходы представляют собой стоимость обслуживания кредита на сумму прогнозной стоимости объекта оценки, который собственнику необходимо привлечь, чтобы закрыть возникший «кассовый разрыв». Кредитная ставка принята по данным табл. 3.1 отчета.

Сопоставление внутренних ставок доходности по описанным сценариям и дает искомую величину премии за низкую ликвидность.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019г., рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

120 624 256

(Сто двадцать миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи двести пятьдесят шесть рублей 00 копеек)

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости имущества были использованы подходы:

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

Итоговое значение стоимости имущества устанавливается в процессе обобщения расчетных материалов путем согласования (взвешивания) результатов, полученных в рамках использованных подходов.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- Надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- Соответствие типу объекта и характеру его использования;
- Соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка.

С учетом анализа по вышеприведенным характеристикам, оценщиком присваиваются коэффициенты весомости промежуточным результатам, полученным на основе использования различных подходов. В данной работе определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы.

Таблица 9.1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости

Подход	Достоинства	Недостатки
Затратный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); ▪ С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности физический износ; ▪ Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса и предложения на оцениваемые объекты; ▪ Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); ▪ Сложности в определении косвенных издержек, прибыли предпринимателя, стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка; ▪ Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа.

Доходный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); ▪ Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; ▪ Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; ▪ Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; ▪ Экспертные суждения Оценщика, при определении нормы отдачи на капитал.
Сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи; ▪ Базируется на реальных рыночных данных. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

В привязке к оцениваемому имуществу необходимо дополнительно учитывать следующее:

- Используемые подходы в равной степени соответствуют типу объекта и характеру его использования, а также цели и назначению оценки и определяемому виду стоимости.
- Ограниченное предложение инженерно подготовленных земельных участков, высокие риски инвестора, как в процессе согласования проекта, так и при вводе в эксплуатацию недвижимости, привели к тому, что в настоящее время потенциальный пользователь коммерческих помещений предпочитает строительству приобретение недвижимости на вторичном рынке либо аренду необходимых площадей. Соответственно можно сделать вывод, что потенциальные покупатели в меньшей степени будут ориентироваться на строительные затраты, а соответственно на результат **затратного подхода**.
- В рамках **сравнительного подхода** использовалась информация о предложениях на продажу объектов аналогичной недвижимости на дату оценки. Практика приобретения недвижимости показывает, что покупатель всегда сопоставляет удельный показатель стоимости конкретного предложения с аналогичными данными рынка продаж и предложений. Недостатком сравнительного подхода в текущих условиях является отсутствие на рынке достаточного количества полностью сопоставимых объектов, что приводит к необходимости применения значительного числа корректировок.
- Результат **доходного подхода** отражает конъюнктуру рынка аренды. Конъюнктура рынка аренды более гибкая и быстрее подстраивается под текущие изменения спроса и предложения. При определении величины арендных ставок использовались предложения на аренду в сопоставимых помещениях. Основным недостатком доходного подхода на текущий момент является сложность расчетного обоснования адекватной нормы отдачи (дохода) на капитал.

На основании вышеизложенного анализа факторов, а также принимая во внимание фактические данные, используемые в расчетах, для выведения итоговой рыночной стоимости Оценщик использовал следующие весовые коэффициенты.

Таблица 9.2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта оценки	№ группы объектов	Затратный подход, без учета НДС, руб.	вес	Сравнительный подход, без учета НДС, руб.	вес	Доходный подход, без учета НДС, руб.	вес	Рыночная стоимость, без учета НДС, округленно, руб.
имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 17640 м2 под кадастровым номером 50:05:0050102:96, 13265 м2 и 50:05:0050102:99, 1170 м2 и 50:05:0050102:92, 15792 м2 и 50:05:0050102:48, 556 м2 и 50:05:0050102:95, 10902 м2 и 50:05:0050102:734, 549 м2 и 50:05:0050102:732, 4059 м2 и 50:05:0050102:735. Адрес (местоположение): Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1		205 911 116	0,00	117 243 955	0,50	120 624 256	0,50	118 605 100
в том числе:								
1 Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	1	1 343 688	0,00	210 706	0,50	225 757	0,50	218 200
2 нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	1	9 077 081	0,00	1 716 604	0,50	1 839 220	0,50	1 777 900
3 нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	1	1 449 204	0,00	507 783	0,50	544 054	0,50	525 900
4 производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	1	1 964 739	0,00	376 309	0,50	403 188	0,50	389 700
5 нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	1	16 726 184	0,00	1 741 183	0,50	1 865 554	0,50	1 803 400

6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	1	260 539	0,00	71 194	0,50	76 279	0,50	73 700
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	1	11 816 435	0,00	6 592 645	0,50	7 063 551	0,50	6 828 100
8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	1	1 534 281	1,00	5 268 985	0,00	5 645 343	0,00	1 534 300
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	1	17 325 644	0,00	5 894 857	0,50	6 315 920	0,50	6 105 400
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	1	1 875 286	0,00	460 002	0,50	492 860	0,50	476 400
11	Право собственности на земельный участок, площадь: 17640 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:96		16 738 320	0,00	16 738 320	0,50	16 738 320	0,50	16 738 300
12	Право собственности на земельный участок, площадь: 13265 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:99		12 586 951	0,00	12 586 951	0,50	12 586 951	0,50	12 587 000

13	Право собственности на земельный участок, площадь: 1170 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:92	1 110 195	0,00	1 110 195	0,50	1 110 195	0,50	1 110 200	
14	Право собственности на земельный участок, площадь: 15792 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, на земельном участке расположено строение: здание склада, Кадастровый № 50:05:0050102:48	14 984 782	0,00	14 984 782	0,50	14 984 782	0,50	14 984 800	
15	Право собственности на земельный участок, площадь: 556 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:95	527 580	0,00	527 580	0,50	527 580	0,50	527 600	
16	Право собственности на земельный участок, площадь: 10902 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:734	10 344 737	0,00	10 344 737	0,50	10 344 737	0,50	10 344 700	
17	Право собственности на земельный участок, площадь: 549 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:732	520 938	0,00	520 938	0,50	520 938	0,50	520 900	
18	Право собственности на земельный участок, площадь: 4059 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:735	3 851 522	0,00	3 851 522	0,50	3 851 522	0,50	3 851 500	
НЕДВИЖИМОСТЬ									
1	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	1	77 982 939	0,00	33 121 661	0,50	35 487 506	0,50	34 304 600

2	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	2	331 628	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	331 600
3	Ворота металлические Инв №. П5002	2	3 910	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	3 900
4	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	2	173 175	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	173 200
5	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	2	788 784	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	788 800
6	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	2	174 718	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	174 700
7	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	2	346 575	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	346 600
8	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	2	25 694	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	25 700
9	Склад инертных материалов Инв №. Л15	2	570 840	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	570 800
10	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	2	108 038	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	108 000
11	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	2	136 809	1,00	не использовался	0,00	не использовался	0,00	136 800
ОБОРУДОВАНИЕ									
1	Бункер ТБО 8 куб.м.	2	17 000	0,50	14 000	0,50	не использовался	0,00	15 500
2	Вагон бытовка	2	23 000	0,50	25 000	0,50	не использовался	0,00	24 000
3	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522)	2	5 000	0,50	5 000	0,50	не использовался	0,00	5 000
4	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л.	2	4 000	0,50	4 000	0,50	не использовался	0,00	4 000
5	Еврокуб	2	7 000	0,50	5 000	0,50	не использовался	0,00	6 000
6	Емкости для воды пластиковые	2	9 000	0,50	10 000	0,50	не использовался	0,00	9 500
7	Емкость металлическая на колесах	2	8 000	0,50	8 000	0,50	не использовался	0,00	8 000
8	Емкость металлическая 25 куб.м.	2	54 000	0,50	59 000	0,50	не использовался	0,00	56 500
9	Компрессор, мод. Einhell BT-AC 230/24	2	3 000	0,50	3 000	0,50	не использовался	0,00	3 000
10	Кондиционер ZANUSSI, мод. ZACU-60-N-/N1	2	33 000	0,50	35 000	0,50	не использовался	0,00	34 000
11	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт)	2	240 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	240 000
12	Монитор HP, мод. L1706v	2	1 000	0,50	1 000	0,50	не использовался	0,00	1 000
13	Сейф взломостойкий SC 4200	2	21 000	0,50	26 000	0,50	не использовался	0,00	23 500
14	Станок отрезная пила с платформой	2	33 000	0,50	34 000	0,50	не использовался	0,00	33 500
15	Станок отрезной, мод. сом-400	2	14 000	0,50	16 000	0,50	не использовался	0,00	15 000
16	Стол лабораторный металлический	2	6 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	6 000
17	Стремянка алюминиевая	2	900	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	900

18	Тепловентилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO	2	12 000	0,50	9 000	0,50	не использовался	0,00	10 500
19	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У	2	2 000	0,50	2 000	0,50	не использовался	0,00	2 000
20	Четырехветвевой грузовой строп "Паук"	2	3 000	0,50	4 000	0,50	не использовался	0,00	3 500
21	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20.	2	5 000	0,50	5 000	0,50	не использовался	0,00	5 000
22	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:	2	0	0,00	0	0,00	не использовался	0,00	0
22.1.	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2	2	11 000	0,50	10 000	0,50	не использовался	0,00	10 500
22.2.	Счётчик электрический 230 ART-01CN	2	2 000	0,50	2 000	0,50	не использовался	0,00	2 000
22.3.	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У	2	110 000	0,50	129 000	0,50	не использовался	0,00	119 500
22.4.	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB	2	62 000	0,50	54 000	0,50	не использовался	0,00	58 000
22.5.	Щит ЩО70-1-09УЗ	2	16 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	16 000
22.6.	Щит ЩО70-1-09УЗ	2	16 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	16 000
22.7.	Щит ЩО70-1-09УЗ	2	16 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	16 000
22.8.	Щит ЩО70-1-09УЗ	2	16 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	16 000
22.9.	Щит ЩО70-1-36-УЗ	2	66 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	66 000
23	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:	2	0	0,00	0	0,00	не использовался	0,00	0
23.1.	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN	2	2 000	0,50	2 000	0,50	не использовался	0,00	2 000
23.2.	Таль электрическая г/п 0,5 тн.	2	17 000	0,50	16 000	0,50	не использовался	0,00	16 500
23.3.	Трансформатор ТМЭ - 1000/10	2	134 000	0,50	139 000	0,50	не использовался	0,00	136 500
23.4.	Шкаф ввода, силовой	2	54 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	54 000
23.5.	Щит ЩО70-3-06УЗ	2	14 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	14 000
23.6.	Щит ЩО70-3-06УЗ	2	14 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	14 000
23.7.	Щит ЩО70-3-06УЗ	2	14 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	14 000
23.8.	Щит ЩО70-3-06УЗ	2	14 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	14 000
23.9.	Щит ЩО70-3-19УЗ	2	36 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	36 000
23.10.	Щит ЩО70-3-19УЗ	2	36 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	36 000
23.11.	Щит ЩО70-3-21ввод	2	79 000	1,00	0	0,00	не использовался	0,00	79 000

Комментарий к таблице:

Распределение стоимости объекта оценки, полученных сравнительным подходом, по объектам капитального строительства, входящим в перечень оцениваемого имущества, осуществлялось отдельно для доходоприносящих объектов (1-я группа) и прочих объектов (2-я группа). Объекты 1-й группы оценивались пропорционально ДВД в рамках общегруппового результата затратного подхода. Объекты 2-й группы оценивались пропорционально результатам затратного подхода.

Для анализа полученных результатов необходимо учитывать сегмент, к которому относится объект оценки, и степень активности рынка купли-продажи аналогичных объектов.

Объект оценки можно отнести к следующему сегменту рынка коммерческой недвижимости:

универсальные производственно-складские объекты.

Рынок объекта оценки можно охарактеризовать неактивный рынок.

Существующие рекомендации по обоснованию степени неопределенности оценок рыночной стоимости [15] содержат следующие априорные уровни неопределенности результатов оценки в рамках используемых подходов.

Таблица 9.3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка

Наименование сегмента рынка недвижимости	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов						
универсальные производственно-складские объекты	18,5%	24,0%	15,5%	21,5%	18,5%	25,0%
специализированные высококлассные производственно-складские объекты	18,5%	24,0%	17,0%	22,5%	19,5%	25,5%
специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5%	26,5%	18,0%	24,5%	22,0%	27,5%
объекты, предназначенные для пищевого производства	19,5%	24,0%	17,5%	23,0%	20,0%	26,0%
объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,0%	24,0%	17,5%	22,5%	19,5%	25,0%
земельные участки под индустриальную застройку	-	-	13,5%	20,0%	19,0%	24,5%
земельные участки сельскохозяйственного назначения	-	-	15,5%	23,0%	20,0%	26,0%
земельные участки под объекты придорожного сервиса	-	-	14,5%	21,5%	19,5%	25,0%

Используя данные таблицы 9.3, получаем интервалы неопределенности результатов оценки в рамках каждого из подходов.

Таблица 9.4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Интервал	166 057 351 – 255 329 784	96 497 082 – 142 451 405	96 499 405 – 150 780 320

Таблица 9.5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)

Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход
Затратный подход	границы не пересекаются	границы не пересекаются
Доходный подход	границы пересекаются	

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

Расхождение между результатами затратного и доходного подхода носит существенный характер. Причина расхождения - нерасчитываемая величина специализированной недвижимости (подробнее см. в главе 6.4 отчета). Данный факт учтен в процессе взвешивания результатов подходов.

Расхождение между результатами затратного и сравнительного подхода носит существенный характер. Причина расхождения - нерасчитываемая величина специализированной недвижимости (подробнее см. в главе 6.4 отчета). Данный факт учтен в процессе взвешивания результатов подходов.

Расхождение между результатами доходного и сравнительного подхода носит несущественный характер. Установление причины имеющегося расхождения в соответствии с п. 25 ФСО №1 не требуется.

9. 2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В результате представленных выше расчетов Оценщик пришел к следующему заключению о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 9. 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС, без учета обременений, округленно, руб.	Стоимостная оценка обременений, руб.	Количество, шт	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, без учета НДС
имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 17640 м2 под кадастровым номером 50:05:0050102:96, 13265 м2 и 50:05:0050102:99, 1170 м2 и 50:05:0050102:92, 15792 м2 и 50:05:0050102:48, 556 м2 и 50:05:0050102:95, 10902 м2 и 50:05:0050102:734, 549 м2 и 50:05:0050102:732, 4059 м2 и 50:05:0050102:735. Адрес (местоположение): Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1	118 605 100	0		118 913 100
<i>в том числе:</i>				
1 Здание сушилки, назначение: нежилое здание, площадь: 95,3 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л17, Кадастровый № 50:05:0050102:141	218 200	0	1	218 200
2 нежилое здание Отделение по произ-ву погонажных изделий Лит.14Б, назначение: нежилое здание, площадь: 776,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л18, Кадастровый № 50:05:0050102:158	1 777 900	0	1	1 777 900
3 нежилого здания. Мотовозное депо, назначение: нежилое здание, площадь: 171,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л25, Кадастровый № 50:05:0050102:110	525 900	0	1	525 900
4 производственное нежилое, назначение: нежилое здание, площадь: 170,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л16, Кадастровый № 50:05:0050102:127	389 700	0	1	389 700

5	нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадь: 586,7 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л19, Л20, Кадастровый № 50:05:0050102:140	1 803 400	0	1	1 803 400
6	нежилого здания. Помещение стрелочников, назначение: нежилое здание, площадь: 32,2 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л4, Кадастровый № 50:05:0050102:109	73 700	0	1	73 700
7	нежилого здания.Тарный цех,склад лаков и жидкого сырья. назначение: нежилое здание, площадь: 2129,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л24, Л24/1, Л24/2, Л24/3, Кадастровый № 50:05:0050102:107	6 828 100	0	1	6 828 100
8	нежилого здания Цех синтетических смол Лит.3А, назначение: нежилое здание, площадь: 2383,1 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л22, Кадастровый № 50:05:0050102:153	1 534 300	0	1	1 534 300
9	Цех твердых вводов, назначение: нежилое здание, площадь: 1986,3 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литра: Л23, 23/1, Л23/2, Кадастровый № 50:05:0050102:155	6 105 400	0	1	6 105 400
10	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 155 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г Хотьково, ул Заводская, д 1, Литера: Л26, Кадастровый № 50:05:0050102:801	476 400	0	1	476 400
11	Право собственности на земельный участок, площадь: 17640 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:06	16 738 300	0	1	16 738 300
12	Право собственности на земельный участок, площадь: 13265 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:99	12 587 000	0	1	12 587 000
13	Право собственности на земельный участок, площадь: 1170 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:92	1 110 200	0	1	1 110 200
14	Право собственности на земельный участок, площадь: 15792 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1,на земельном участке расположено строение:здание склада, Кадастровый № 50:05:0050102:48	14 984 800	0	1	14 984 800

15	Право собственности на земельный участок, площадь: 556 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:95	527 600	0	1	527 600
16	Право собственности на земельный участок, площадь: 10902 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:734	10 344 700	0	1	10 344 700
17	Право собственности на земельный участок, площадь: 549 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:732	520 900	0	1	520 900
18	Право собственности на земельный участок, площадь: 4059 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Заводская, дом 1, Кадастровый № 50:05:0050102:735	3 851 500	0	1	3 851 500
НЕДВИЖИМОСТЬ					
1	Склад инертных материалов Инв №. Л11, Л11/1	34 304 600	0	1	34 304 600
2	Газоснабжение газового воздухонагревателя АГОС-14 (мощностью 2.5 МВт) в цехе твердых вводов на ООО ПКФ «Стройбетон» Инв №. П5041 Кадастровый №50:05:0050102:860	331 600	0	1	331 600
3	Ворота металлические Инв №. П5002	3 900	0	1	3 900
4	Навес для инертных материалов Инв №. Л21	173 200	0	1	173 200
5	Ограждение ж/б ПО-2 общая L=276м Инв №. Л12	788 800	0	1	788 800
6	Ограждение секционное общая L=292,5 м Инв №. П5280, П5285	174 700	0	1	174 700
7	Паропровод для пропарочных камер Инв №. П5008, П5012	346 600	0	1	346 600
8	Пропарочные камеры Инв №. Л6, Л6/1, Л6/2, Л6/3, Л6/4, Л6/5, Л6/6, Л6/7, Л6/8	25 700	0	9	231 300
9	Склад инертных материалов Инв №. Л15	570 800	0	1	570 800
10	Сооружение (кладовая) из пеноблоков. Инв №. Л7	108 000	0	1	108 000
11	Сооружение КПП на 4-х сваях Инв №. Л1	136 800	0	1	136 800
ОБОРУДОВАНИЕ					
1	Бункер ТБО 8 куб.м.	15 500	0	2	31 000
2	Вагон бытовка	24 000	0	1	24 000
3	Весы лабораторные ВК 600 (Зав. ном. 23522)	5 000	0	1	5 000
4	Водонагреватель Ariston ABS PRO ECO 100 V 100 л.	4 000	0	1	4 000
5	Еврокуб	6 000	0	1	6 000
6	Емкости для воды пластиковые	9 500	0	2	19 000
7	Емкость металлическая на колесах	8 000	0	2	16 000
8	Емкость металлическая 25 куб.м.	56 500	0	1	56 500
9	Компрессор, мод. Einhell BT-AC 230/24	3 000	0	1	3 000
10	Кондиционер ZANUSSI, мод. ZACU-60-H-/N1	34 000	0	2	68 000
11	Контейнер морской 20 фут. (тепловой пункт)	240 000	0	1	240 000
12	Монитор HP, мод. L1706v	1 000	0	1	1 000
13	Сейф взломостойкий SC 4200	23 500	0	1	23 500
14	Станок отрезная пила с платформой	33 500	0	1	33 500

15	Станок отрезной, мод. сом-400	15 000	0	1	15 000
16	Стол лабораторный металлический	6 000	0	5	30 000
17	Стремянка алюминиевая	900	0	2	1 800
18	Тепловентилятор, мод. VTS EUROHEAT VOLCANO	10 500	0	2	21 000
19	Термометр цифровой универсальный ТЦ-1У	2 000	0	1	2 000
20	Четырехветвевой грузовой строп "Паук"	3 500	0	1	3 500
21	Шкаф металлический архивный ШАМ-11-20.	5 000	0	1	5 000
22	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:				
22.1.	Выключатель нагрузки ВНАП-10/630-20 ЗПУ2	10 500	0	1	10 500
22.2.	Счётчик электрический 230 ART-01CN	2 000	0	1	2 000
22.3.	Трансформатор ТМЗ 630/10-74У	119 500	0	1	119 500
22.4.	Щит компенсации реактивной мощности регулятор 12 LSB	58 000	0	1	58 000
22.5.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000	0	1	16 000
22.6.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000	0	1	16 000
22.7.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000	0	1	16 000
22.8.	Щит ЩО70-1-09УЗ	16 000	0	1	16 000
22.9.	Щит ЩО70-1-36-УЗ	66 000	0	1	66 000
23	Оборудование Трансформаторной подстанции, в т.ч:				
23.1.	Счётчик электрической энергии Меркурий 230 ART 01-CN	2 000	0	1	2 000
23.2.	Таль электрическая г/п 0,5 тн.	16 500	0	1	16 500
23.3.	Трансформатор ТМЭ - 1000/10	136 500	0	1	136 500
23.4.	Шкаф ввода, силовой	54 000	0	1	54 000
23.5.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000	0	1	14 000
23.6.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000	0	1	14 000
23.7.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000	0	1	14 000
23.8.	Щит ЩО70-3-06УЗ	14 000	0	1	14 000
23.9.	Щит ЩО70-3-19УЗ	36 000	0	1	36 000
23.10.	Щит ЩО70-3-19УЗ	36 000	0	1	36 000
23.11.	Щит ЩО70-3-21ввод	79 000	0	1	79 000

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019г., без учета НДС составляет:

118 913 100

(Сто восемнадцать миллионов девятьсот тринадцать тысяч сто рублей 00 копеек)

10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

При подготовке отчета были использованы следующие материалы:

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
3. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ);
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
6. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015г. №297;
7. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015г. №298;
8. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015г. №299;
9. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014г. № 611;
10. Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5);
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р);
12. СНиП 1.04.03-85* Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений;

Справочная и маркетинговая информация

13. Серия «Справочник оценщика». Укрупненные показатели стоимости строительства. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»;
14. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 г.;
15. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;
16. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf;

17. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 г.;
18. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;
19. Информационные материалы Минэкономразвития РФ: мониторинг и прогнозы социально-экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>);

Методическая литература

20. Озеров Е.С. Экономический анализ и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2007;
21. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
22. Оценка недвижимости / под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: "Финансы и Статистика", 2007;
23. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. М.: КНОРУС, 2007;
24. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997;
25. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / [С. Сейс и др.]; пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова; Под ред. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. - М.: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2009;
26. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012;
27. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости, Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
28. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008;
29. Л. А. Лейфер. Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков // Вопросы оценки, №3, 2007;
30. Шогин В. А. Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода // ВКО «Appraiser.ru», 2006 (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>);
31. Ястребов В. С., Круглов М. В. Проблема учета НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения // Информационный бюллетень «Оценочная деятельность» №1/04 2009;
32. Марчук А. А., Шмелев П. В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости // Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», No 175, 2009;
33. Вагаровская К. Е. НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации // Информационный бюллетень «Оценочная деятельность», №2-3, 2013;
34. Козырь Ю. В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // «Имущественные отношения в РФ», №3 (162), 2015;
35. Иванов В.В. О методах расчета прибыли предпринимателя // «Вопросы оценки», № 2, 2001;

Прочее

Ссылки на прочие документы, а также публикации в печатных изданиях и интернете приведены по тексту отчета.