**ОТЧЕТ № 07**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (здания, сооружения, инженерные сети), расположенного по адресу:**

**Волгоградская обл., г. Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 и пл.Дзержинского, 1б**

**Принадлежащего: ООО « БРК»**

**по состоянию на 10.04.2015 г.**

## 

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий **ООО « БРК» Корсаков А.А.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ИП Топилина Е.В.**

Дата составления отчета: 13 апреля 2015 года

|  |  |
| --- | --- |
|  | Конкурсному управляющему **ООО « БРК» Корсаков А.А.** |

В соответствии с Договором №36 от 19.11.2014г. были проведены работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества (здания, сооружения, инженерные сети) в количестве - 15 ед., расположенного по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 и пл.Дзержинского, 1б, принадлежащего ООО «БРК» в составе:

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | **Условный (кадастровый) номер** | **Адрес** |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 34:34:010045:286 | г.Волгоград, пл.им.Дзержинского, 1б |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 34:34:010049:78 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 34:34:010049:70 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 34:34:010049:77 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 34:34:010049:74 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 34:34:010049:71 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 34:34:010049:73 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 34:34:010049:75 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 34:34:010049:76 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 34:34:010049:66 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 34:34:010049:81 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 34:34:000000:2145 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 34:34:000000:2144 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962п/м | 34:34:010049:67 | . г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский»В.И.Ленина, 132 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 34:34:010049:72 | г.Волгоград, проспект им. В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |

Оценка проведена по состоянию на 10 апреля 2015г. (см. п. 1.5. «Допущения и ограничения»).

Оценка объекта выполнена на основании натурного обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствиис Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений составляет:

***59 508 272***

***(Пятьдесят девять миллионов пятьсот восемь тысяч двести семьдесят два) рубля (без учёта НДС), в том числе:***

*Таблица №2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС** |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 5 377 051 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 13 655 436 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 302 655 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 557 096 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 106 189 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 464 209 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 274 063 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 214 494 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 9 457 980 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 1 577 059 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 1 164 855 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 3 538 656 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 14 093 055 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 4 642 963 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 4 082 511 |

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Топилина Е.В.

**Оглавление**

[*1. Основные факты и выводы 6*](#_Toc405997571)

[*1.1. Общие сведения. 6*](#_Toc405997572)

[*1.2. Определение задания на оценку. 6*](#_Toc405997573)

[*1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки. 8*](#_Toc405997575)

[*1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости. 13*](#_Toc405997576)

[*1.5. Допущения и ограничивающие условия 14*](#_Toc405997577)

[*1.6. Сертификация оценки. 15*](#_Toc405997578)

[*1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе 16*](#_Toc405997579)

[*2. Анализ информации 16*](#_Toc405997580)

[*2.1. Источники информации 16*](#_Toc405997581)

[*2.2. Идентификация объекта оценки. 17*](#_Toc405997582)

[*2.3. Описание Объекта оценки. 19*](#_Toc405997583)

[*3. Базовые понятия и технология оценки 31*](#_Toc405997585)

[*3.1. Базовые понятия 31*](#_Toc405997586)

[*3.2. Понятие рыночной стоимости и методы оценки 31*](#_Toc405997587)

[*3.3.Процедура оценки 33*](#_Toc405997592)

[*3.4. Обоснование используемых стандартов оценки. 35*](#_Toc405997594)

[*4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. 36*](#_Toc405997595)

[*5. Определение рыночной стоимости объекта оценки. 36*](#_Toc405997596)

[*5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. 36*](#_Toc405997597)

[*5.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. 60*](#_Toc405997598)

[*6.Пределы использования полученных результатов. 61*](#_Toc405997599)

[*Перечень примененной нормативной документации. 62*](#_Toc405997600)

[*ПРИЛОЖЕНИЯ 63*](#_Toc405997601)

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Общие сведения.

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Договор №36 от 19.11.2014г. с конкурсным управляющим ООО «БРК».

*Таблица № 3*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заказчик: | Конкурсный управляющий ООО «БРК» Корсаков А.А. | | |
| Место нахождения Заказчика: | 109316, г. Москва, Остаповский пр., д. 3, стр. 6/7, к. 201 (офис ПАУ ЦФО) | | |
| Место нахождения Оценщика: | Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204 | | |
| Топилина Е.В. | Свидетельство НП СО «НКСО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г. | | |
| Полис страхования ответственности Оценщика: | Топилина Е.В.- Полис №788366163 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2015г. | | |
| 1.2. Определение задания на оценку. | | | *Таблица №4* | | | |  |  |
| Объект оценки: | | Недвижимое имущество (здания, сооружения, инженерные сети) в количестве 15 ед., принадлежащееООО «БРК». | | |  |
| Основания проведения  оценки: | | Договор №36 от 19.11.2014г. с конкурсным управляющим ООО «БРК» | | |  |
| Цели и задачи оценки | | Определение рыночной стоимости объекта оценки, для целей финансовой отчётности (постановка на баланс) | | |  |
| Имущественные права на объект оценки | | право собственности | | |  |
| Правообладатель/ли | | ООО «БРК» | | |  |
| Реквизиты собственника | | Юридический адрес:  адрес: 400005, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, д.64 «А»  ИНН/КПП 3445049824/344401001, ОГРН 1023403851965 р/с40702810100000001635 в Волгоградском филиале ОАО «Промсвязьбанк», г. Волгоград, к/с 30101810800000000866 ,  БИК 041806866 | | |  |
| Вид определяемой стоимости: | | Рыночная | | |  |
| Дата составления отчета: | | 13.04.2015 г. | | |  |
| Дата оценки: | | 10.04.2015 г. | | |  |
| Период определения рыночной стоимости: | | 19.11.2014г. - 15.04.2015г. | | |  |
| Используемое законодательство РФ | | 1. Конституция Российской Федерации 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. 3. Земельный Кодекс Российской Федерации 4. Налоговый кодекс Российской Федерации 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. 6. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». 8. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ. | | |  |
| Используемые стандарты и правила оценки | | 1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №7)». 2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), ***разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.*** | | |  |
| Используемые допущения и ограничения: | | Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия» | | |  |

## 1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

*Таблица №5*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Описание объекта оценки*** | |
| Наименование | Недвижимое имущество (здания, сооружения, инженерные сети) в количестве – 15 ед., принадлежащееООО «БРК» |
| Расположение | г.Волгоград |
| Область | Волгоградская |
| Местоположение | Сооружения и инженерные сети расположены на прилегающей территорииздания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» с пристройками (лит А,А1,А1-1-А1-8,А1), который расположен на окраине города ,в Тракторозаводском районе г. Волгограда, а нежилое помещение S=170.7м2 , и здание перехода S=960м2 являются пристройками к данному зданию. |
| Степень ликвидности | Низкая |
| Тип актива (операционный/инвестиционный) | Операционный (актив предназначен для получения выгод путём использования имущества для своих целей). |
| ***Описание имущества (улучшений)*** | | |
| **1. Наименование** | | ***Нежилое помещение (№004241/1025)*** |
| Адрес | | г. Волгоград, пл. им.Дзержинского, 1б |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010045:286 |
| Общая площадь | | 170,7м2 |
| Год постройки | | 2009г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **2. Наименование** | | ***Здание перехода (№005997)*** |
| Адрес | | г. Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:78 |
| Общая площадь | | 960м2 |
| Год постройки | | 2008г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **3. Наименование** | | ***ТП (№005380)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:70 |
| Общая площадь | | 7 м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **4. Наименование** | | ***Подпорная стенка (№005380)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:77 |
| Протяженность | | 352,5м |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **5. Наименование** | | ***Борты (№005380)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:74 |
| Общая площадь | | 19,4м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ОО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **6. Наименование** | | ***Крыльцо (№005380/1)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:71 |
| Общая площадь | | 183,1м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **7. Наименование** | | ***Крыльцо (№005380/2)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:73 |
| Общая площадь | | 108,1м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **8. Наименование** | | ***Лестницы (№005380)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:75 |
| Общая площадь, м2 | | 83,4м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **9. Наименование** | | ***Замощение (№005380)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:76 |
| Общая площадь | | 5947м2 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр24-26 данного отчета** | | |
| **10. Наименование** | | ***Водопроводная сеть (№005395)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:0210049:66 |
| Протяженность | | 591 м/п |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **11. Наименование** | | ***Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев (№401:008306)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:81 |
| Протяженность | | 898м |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | *Соответствует назначению* |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **12. Наименование** | | ***Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» (№005396)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:000000:2145 |
| Протяженность | | 1088 м/п |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | *Соответствует назначению* |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **13. Наименование** | | ***Линии наружного освещения (№005410)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:000000:2144 |
| Протяженность | | 2,293км |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | *Соответствует назначению* |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **14. Наименование** | | ***Канализационная сеть (№005395)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:67 |
| Общая площадь, м2 | | 962 м/п |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | Соответствует своему функциональному назначению |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **15. Наименование** | | ***Ливневая канализационная сеть (№27/722402)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010049:72 |
| Площадь | | 808 м/п |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | *Соответствует назначению* |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **16. Наименование** | | ***Поливочная водопроводная сеть около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский»(инв.№5397)*** |
| Адрес | | г.Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 около здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» |
| Кадастровый (условный) номер | | 34:34:010045:271 |
| Площадь | | 1836 |
| Год постройки | | 2006г. |
| Фактическое использование | | *Соответствует назначению* |
| Наличие/отсутствие обременений | | отсутствуют |
| Состояние (субъективная оценка) | | *хорошее* |
| Правообладатель/ли, доля | | ООО «БРК», 100% |
| **Подробное описание дано на стр. 24-26 данного отчета** | | |
| **Описание земельного участка** | | |
| Объекты оценки расположены на земельном участке общей площадью S=22935м2 с кадастровым номером 34:34:01 00 49:0009. Данный земельный участок до 2009 находился у собственника оцениваемого недвижимого имущества на праве аренды ( Договор аренды №7009 от 07.11.2006г.). Срок действия договора аренды закончился 19 октября 2009 года. На момент оценки права на земельный участок не определены ( см. Письмо конкурсного управляющего ООО «БРК» № от .) | | |

## 1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались затратный подход (см. п.3.2,3.3)

*Таблица №6*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС определённая в рамках затратного подхода** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС определённая в рамках сравнительного подхода** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС определённая в рамках доходного подхода** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС** |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 5 377 051 | Не применялся | Не применялся | 5 377 051 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 13 655 436 | Не применялся | Не применялся | 13 655 436 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 302 655 | Не применялся | Не применялся | 302 655 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 557 096 | Не применялся | Не применялся | 557 096 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 106 189 | Не применялся | Не применялся | 106 189 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 464 209 | Не применялся | Не применялся | 464 209 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 274 063 | Не применялся | Не применялся | 274 063 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 214 494 | Не применялся | Не применялся | 214 494 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 9 457 980 | Не применялся | Не применялся | 9 457 980 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 1 577 059 | Не применялся | Не применялся | 1 577 059 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 1 164 855 | Не применялся | Не применялся | 1 164 855 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 3 538 656 | Не применялся | Не применялся | 3 538 656 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 14 093 055 | Не применялся | Не применялся | 14 093 055 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 4 642 963 | Не применялся | Не применялся | 4 642 963 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 4 082 511 | Не применялся | Не применялся | 4 082 511 |

## 1.5. Допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей финансовой отчётности (постановка на баланс). Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

***Рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с техническим заданием на оценку и с учётом всех факторов влияющих на формирование объекта оценки (см. п.2.2.5 данного отчёта).***

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком, и включает в себя: перечень зданий, сооружений и инженерных сетей с техническими характеристиками, площадь земельных участков, вид права, адрес, функциональное назначение объектов оценки.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

***Датой оценки является дата предоставления всей необходимой документации для проведения оценочных работ.***

## 1.6. Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт, с чувством убежденности мы удостоверяем:

1. изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
4. мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
5. наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
6. задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
7. датой оценки считается дата предоставления необходимой документации для оценки;
8. наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" законом РФ от 14.11.2002 №143-ФЗ «О внесение изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, №255, №254. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

## 1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

*Таблица №7*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ф.И.О. оценщика | Образование | Стаж работы в оценки |
| Топилина Елена Владимировна | диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г. | 18 лет - с 10 .02.1997г. |

# Анализ информации

## 2.1. Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость компании-эмитента.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

## 2.2. Идентификация объекта оценки.

**2.2.1. Правоподтверждающие документы.**

*Таблица №8.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | Свидетельство о государственной регистрации права |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 34 АБ №714082 от 09.10.2015г. |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 34 АБ №714091от 09.10.2015г. |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 34 АБ №714081 от 09.10.2015г. |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 34 АБ №714088 от 09.10.2015г. |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 34 АБ №714090 от 09.10.2015г. |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 34 АБ №714093 от 09.10.2015г. |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 34 АБ №714092 от 09.10.2015г. |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 34 АБ №714094 от 09.10.2015г. |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 34 АБ №714089 от 09.10.2015г. |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 34 АБ №714084 от 09.10.2015г. |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 34 АБ №258614 от 07.07.2014г. |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 34 АБ №714085от 09.10.2015г. |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 34 АБ №714083 от 09.10.2015г. |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 34 АБ №714087 от 09.10.2015г. |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 34 АБ №714086 от 09.10.2015г. |

**2.2.2 Документы содержащие описание объекта оценки.**

*Таблица №9.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта оценки | Площадь, (м2), протяжённость (м/п) | Технический паспорт | | Кадастровый (условный) номер |
| По состоянию на | Дата оформления |
|  | **Здания** |  |  |  |  |
| 1 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010045:286 |
| 2 | Здание перехода | 960м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:78 |
| 3 | ТП | 7,0м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:70 |
| 4 | Подпорная стенка | 352,5м | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:77 |
| 5 | Борты | 19,4м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:74 |
| 6 | Крыльцо | 183,1м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:71 |
| 7 | Крыльцо | 108,1м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:73 |
| 8 | Лестницы | 83,4м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:75 |
| 9 | Замощение | 5947м2 | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:76 |
| 10 | Водопроводная сеть | 591м/п | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:66 |
| 11 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 27.10.2014 | 27.10.2014 | 34:34:010049:81 |
| 12 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:000000:2145 |
| 13 | Линии наружного освещения | 2,293км | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:000000:2144 |
| 14 | Канализационная сеть | 962м/п | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:67 |
| 15 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 10.10.2014 | 10.10.2014 | 34:34:010049:72 |

**2.2.3. Результаты исследования.**

***Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.***

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

*Таблица №10*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | **Запись в ЕГРП** |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 34-34-01/187/2012-154 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 34-34-01/187/2012-153 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 34-34-01/187/2012-168 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 34-34-01/187/2012-161 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 34-34-01/187/2012-162 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 34-34-01/187/2012-167 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 34-34-01/187/2012-166 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 34-34-01/187/2012-163 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 34-34-01/187/2012-165 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 34-34-01/187/2012-156 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 34-34-01/143/2014-40 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 34-34-01/187/2012-157 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 34-34-01/187/2012-155 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 34-34-01/187/2012-160 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 34-34-01/187/2012-158 |

В результате исследования документов содержащих описание объекта оценки (технических паспортов БТИ) было установлено, что паспорта БТИ были составлены в октябре 2014г. ( см. Приложения к отчёту). Изучив данную документацию, Оценщики установили, что в технических паспортах БТИ не указан физический износ конструктивных элементов.

*Таким образом, Оценщики в своих расчётах, при определении физического износа и морального устаревания опираются на результаты обследования имущества* (ООО «БРК»)  *(фото-материал см. в разделах 2.3.3.2 данного отчёта) .*

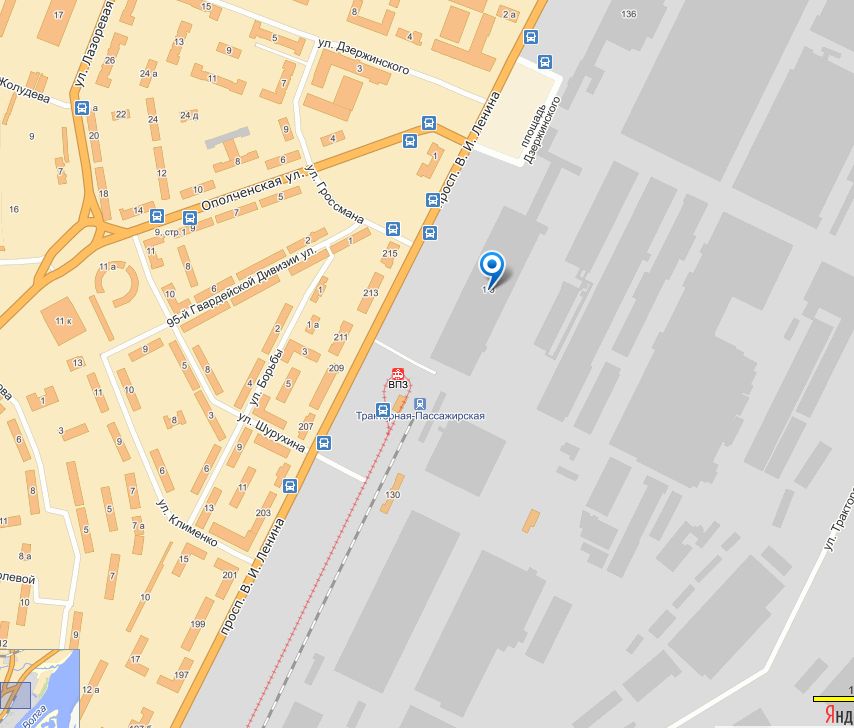
***Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась с учётом данных факторов.***

## 2.3. Описание Объекта оценки.

**2.3.1 Местоположение.**

Сооружения и инженерные сети расположены на прилегающей территорииздания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» с пристройками (лит А,А1,А1-1-А1-8,А1), который расположен на окраине города ,в Тракторозаводском районе г. Волгограда, а нежилое помещение S=170.7м2 , и здание перехода S=960м2 являются пристройками к данному зданию.

*Рис 2.1 Фрагмент карты. Расположение объекта оценки в районе.*



Волгоград является административным центром одноименно области. Волгоград протянулся на 90 км вдоль берега Волги и занимает площадь в 56,5 тысячи гектаров. Эта территория разделена на 8 административных районов: Тракторозаводский, Краснооктябрьский, Центральный, Дзержинский, Ворошиловский, Советский, Кировский и Красноармейский и несколько рабочих посёлков.

Основу транспортной инфраструктуры составляют три основные магистрали, расположенные вдоль побережья. Такое территориальное устройство нестандартно для российских городов и ограничивает транспортную доступность районов.

Экономический потенциал региона. В регионе сосредоточены ряд крупных предприятий топливно-энергетического комплекса, черной и цветной металлургии, химической, нефтехимической и пищевой промышленности, машиностроения, производства строительных материалов.  
[Волгоград](http://www.arendator.ru/go.php?tp=ctx&id=118) является одним из крупнейших потребительских рынков Российской Федерации. На начало 2010 г. население города насчитывало 1017,4 тыс. человек, 63,1% которых находятся в трудоспособном возрасте. В соответствии с прогнозом социально-экономического развития РФ на период до 2011 г., размер среднемесячной заработной платы в [Волгограде](http://www.arendator.ru/go.php?tp=ctx&id=118) за 2007–2011 гг. в номинальном выражении должен возрасти в 1,94 раза, с 10 728 рублей в 2006 г. до 20 815 рублей в 2010 г., а в реальном выражении – соответственно в 1,47 раза.   
Доля рынков сокращается в пользу цивилизованных форматов торговли. На конец 2кв.I квартала 2008 г. доля продаж на рынках составила 13,3%, что на 1,6 процентного пункта меньше аналогичного периода прошлого года.   
 В настоящее время экономика и производственная сфера Волгограда переживают этап уже не становления, а устойчивого развития. Конечно, кризис наложил свой отпечаток на все отрасли, однако фундамент , заложенный несколько лет назад пока непоколебим.

Особенно развита в городе и регионе промышленность. Именно поэтому большинство населения заняты в производственном секторе. В последнее время наблюдался устойчивый и постоянный рост всех экономических показателей – от заработной платы до прироста торгового оборота.

*Как уже отмечалось ранее объект оценки расположен в Тракторозаводском р-не.*

Сегодня район расположился на 71,4 тыс. кв. км, в котором проживает 140 269 человек.

Жилищный фонд района составляет 2,761 млн. м2  
На каждого жителя района приходится 23,6 кв.м. зеленых насаждений. Предприятий розничной торговли - 301 ед., предприятий общественного питания - 116 ед., перерабатывающие цеха, пекарни и кондитерские цеха - 12 ед., 1 постоянно действующая сельскохозяйственная ярмарка и 162 киоска. Осуществляют деятельность 4 розничных рынка общей площадью 48,0 тыс. м2 на 3340 торговых мест.  
Система образования Тракторозаводского района представлена 55 образовательными учреждениями, из которых 8 - имеют статус экспериментальных площадок, 3 учреждениями начального профессионального образования и 1 - среднего профессионального образования.   
Основу системы здравоохранения района составляют 13 учреждений.  
Функционируют 2 музыкальные школы, 9 библиотек, из них 3 – детские, 10 подростково-молодёжных клубов, центр профилактики и социальной помощи «Шанс», молодёжно-досуговый центр «Темп», МУК «Детский специализированный киноцентр «Ударник» Волгограда», МУК «Дворец культуры Тракторозаводского района Волгограда», МУК «Дом культуры «Мелиоратор».   
С юга район примыкает к [Краснооктябрьскому району Волгограда](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B0), на востоке разделён [Волгой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0) с городом Волжский, а с запада и севера граничит с Городищенским районом [Волгоградской области](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C). В северо-восточной части района начинается [Волжская ГЭС](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%93%D0%AD%D0%A1) с мостовым переходом на город [Волжский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9) (административно ГЭС относится к [Волжскому](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9)).

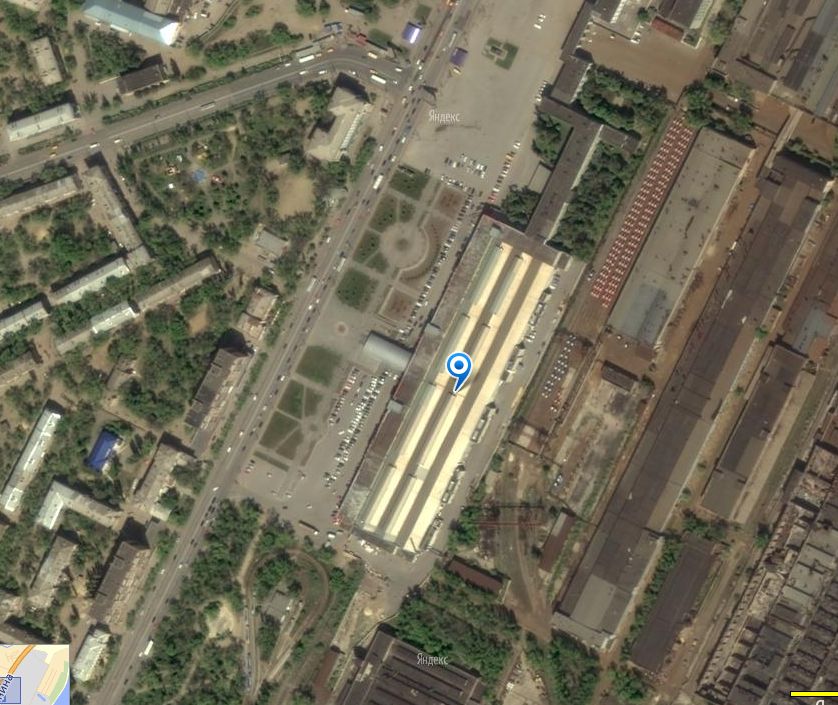
В состав района входят посёлки: Верхний, Верхнезареченский, Горный, ГЭС, Забазный, Замечётинский, Заречный, Латошинка, Линейный, Нижний Тракторный, [Спартановка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0) и [пгт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%B0) [Водстрой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9)

Главная достопримечательность района – площадь Дзержинского. Еще в 1936 году на ней был открыт памятник Дзержинскому.

Тракторозаводский район продолжает отстраиваться. Большое внимание уделяется развитию учреждений социальной сферы – объектов культуры, здравоохранения, образования – и благоустройству района. Создаются условия для занятия спортом.

*Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки, принадлежащего ООО «БРК» в районе приведён ниже.*

*Рисунок 2.2*

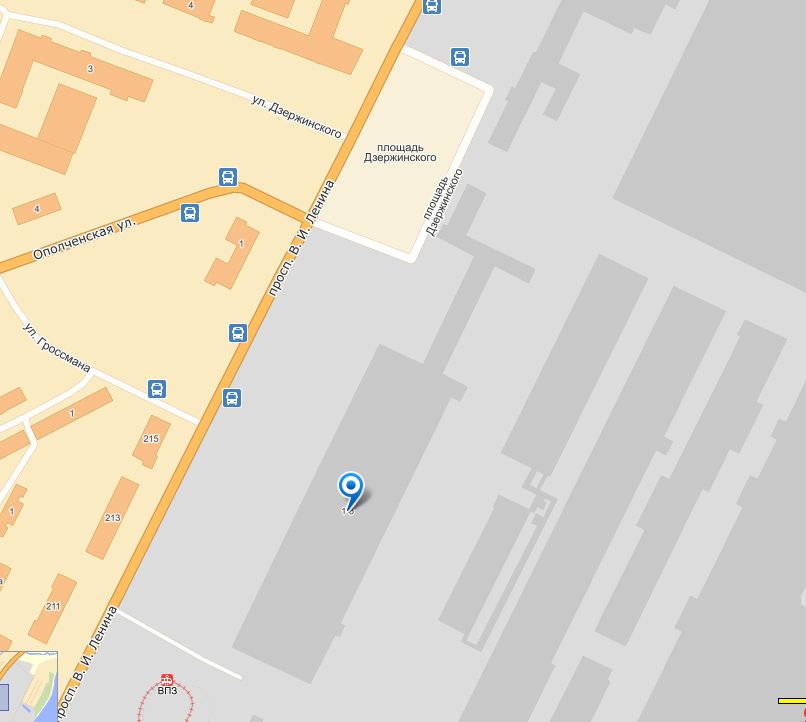


Прилегающая территория здания «Многофункционального комплекса «Сталинградский» с пристройками

**Магистрали. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.**

Транспортная доступность Объекта оценки хорошая. Имеется подъезд с проспекта В.И.Ленина и площади Дзержинского с твёрдым покрытием.

*Рисунок 2.3*

****

## *Выводы:*

Местоположение Объекта оценки представляется хорошим.

**2.3.2. Описание объекта оценки.**

Как уже отмечалось ранее, объектом оценки является недвижимое имущество (здания, сооружения, инженерные сети) в количестве 15 единиц, расположенное по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, проспект им.В.И.Ленина, 132 и пл.Дзержинского, 1б, принадлежащее ООО «БРК».

*Рис.2.4. Внешний вид местоположения объекта оценки .*

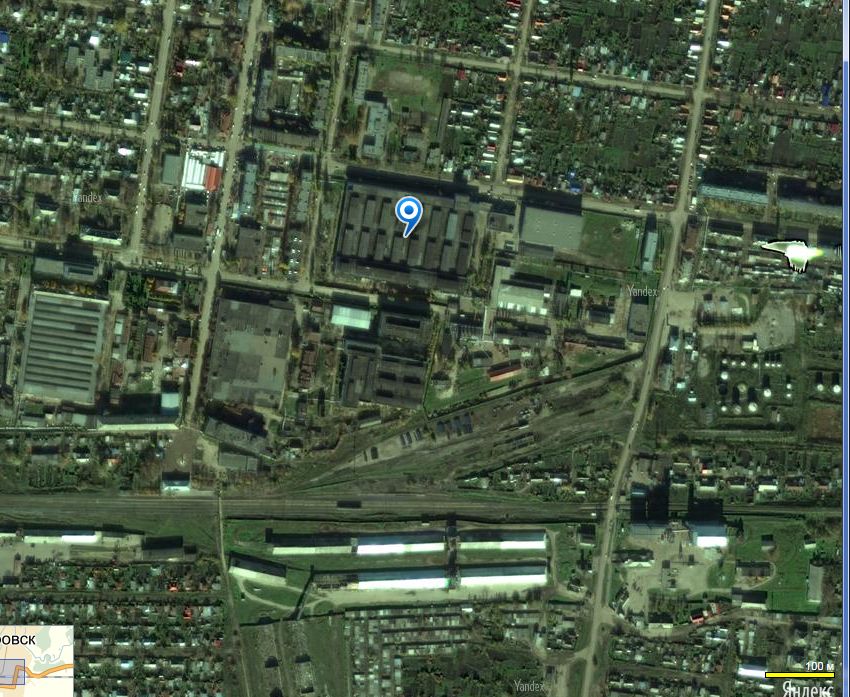
**

**2.3.3. Описание улучшений.**

**2.3.3.1. Состав улучшений и основные характеристики.**

Как уже отмечалось ранее, в объект оценки входят здания, сооружения и инженерные сети в кол-ве 15 единиц.

*Рис.2.5. Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки .*



Основные характеристики улучшений даны в таблице №11

*Таблица №11*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование** | **Общие сведения** | **Физические характеристики** | | | | | | | |
| **Лит** | **Площадь (м2), протяжённость (м), (м/п)** | **Строительный объём, (м3)** | **Высота потолков, м** | **Этажность** | **Год постройки** | **Класс конструктивной системы** | **Описание конструктивных элементов** | **Внутреннее состояние**  **(подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п5.1.2 гл 5** |
| 1 | Нежилое помещение | лит.А1-10 | 170,7м2 | 620м3 | 2,9 | 1 | 2009 | КС-2 | Фундаменты -  Ленточные ж/бетонные блоки;  Стены - кирпич;  Кровля металлическая;  Полы – керамическая плитка;  Проемы – окна – ПВХ;  Отделка – штукатурка; водоэмульсионная окраска. | Хорошее |
| 2 | Здание перехода | лит А1-9 | 960м2 | 3838м3 | 3,83 | 2 | 2008 | КС-6 | Фундаменты – колонны столбчатые монолитные ж/бетонные;  Стены анодированные алюминиевые конструкции с остеклением стеклопакетами;  Кровля – сотовые поликарбонатные панели;  Полы – бетонные. | Хорошее |
| 3 | ТП | Лит.ТП | 7м2 | 17м3 | 2,5 | 1 | 2006 | КС-10 | Комплексная трансформаторная подстанция типа «киоск» мощностью 400кВт | Хорошее |
| 4 | Подпорная стенка | Лит. ХIII | 352,5м | 91,6м3 | 0,65 | - | 2006 | КС-9 | Из блоков ФСБ с облицовкой из керамической плитки | хорошее |
| 5 | Борты | Лит. ХIV | 19,4м2 | 17,46м3 | 0,9 | - | 2006 | КС-9 | Из блоков ФСБ с облицовкой из керамической плитки | хорошее |
| 6 | Крыльцо | А1 | 183,1м2 | - | - | - | 2006 | КС-12 | Фундамент – бетонный;  Каркас – стальная арочная ферма;  Кровля – монолитный поликарбонат;  Полы – керамическая плитка | хорошее |
| 7 | Крыльцо | А2 | 108,1м2 | - | - | - | 2006 | КС-12 | Фундамент – бетонный;  Каркас – стальная арочная ферма;  Кровля – монолитный поликарбонат;  Полы – керамическая плитка | Хорошее |
| 8 | Лестницы | Лит. ХV | 83,4м2 | - | - | - | 2006 | КС-12 | Лестничные марши с фризовыми ступенями, обрамленные плитами из мраморной крошки. | Хорошее |
| 9 | Замощение | Лит.IХ | 5947м2 | - | - | - | 2006 | КС-15 | Частично тротуарная плитка, частично брусчатка на песчаном основании | Хорошее |
| 10 | Водопроводная сеть | б/л | 591м/п | - | - | - | 2006 | КС-12 | Материал – сталь;  Глубина заложения трубопровода – 2,50м ;  Колодцы водопроводные – ж/бетонные | Хорошее |
| 11 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | Лит.В | 898м | - | - | - | 2006 | КС-12 | Материал – сталь;  Колодцы – ж/бетонные | Хорошее |
| 12 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | б/л | 1088м/п | - | - | - | 2006 | КС-12 | Материал труб – полиэтилен ПЭ-80; сталь;  Диаметр труб 160мм;  Толщина стенки – 14,6мм | Хорошее |
| 13 | Линии наружного освещения | б/л | 2,293км | - | - | - | 2006 | КС-12 | Кабель АВВГ 4\*4;  Опоры – ж/бетонные, оцинкованные;  Кронштейны для светильников;  Светильники – ЖКУ-150 | хорошее |
| 14 | Канализационная сеть | б/л | 962м/п | - | - | - | 2006 | КС-12 | Материал труб – полиэтилен ПЭ-80; керамика;  Канализационные колодцы – ж/бетонные | хорошее |
| 15 | Ливневая канализационная сеть | б/л | 808м/п | - | - | - | 2006 | КС-12 | Материал труб – сталь д.200; Материал труб – а/ц д.200, 300, 400;  Канализационные колодцы – ж/бетонные-22ед. | Хорошее |

***2.3.3.2 .Фотоматериал.***

1. ***Нежилое помещение, S=170,7 м2,*** лит.А1-10

******

***2.*** ***Здание перехода, лит А1-9.***

*** ***

1. ***Сооружение-*** ***ТП.***

******

1. ***Борты.***



***4. Крыльцо, лит А1, S= 183,1м2.***



1. ***Крыльцо, лит А2 S=108,1 м2 .***



1. ***Лестницы.***

******

1. ***Подпорная стенка.***

******

***7.Замощение.***

******

***8. Линии наружного освещения.***

******

***Остальные инженерные сети скрыты.***

***Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.***

# 3. Базовые понятия и технология оценки

## 3.1. Базовые понятия

Нормативной базой для составления отчета послужили:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. ПБУ 6/01.
4. Налоговый Кодекс Российской Федерации.

При составлении отчета использованы:

Базовые Федеральные Стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г

Международные стандарты оценки и Европейские стандарты оценки TEGOVA, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.

## 3.2. Понятие рыночной стоимости и методы оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки в общем случае производится в соответствии с положениями: Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При составлении отчета использованы Базовые Федеральные Стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

**Понятие рыночной стоимости:**

В соответствии с п. 7.01.12. Европейских стандартов оценки TEGOVA, для оценки материальных основных фондов рекомендуется оценщикам применять только три нижеперечисленных понятия:

* Рыночная стоимость – для имущества , которой владеют в качестве инвестиций или являющейся избыточной для производственных потребностей предприятия.
* Стоимость при существующем использовании - для имущества, занимаемой для целей бизнеса.
* Остаточная стоимость замещения в соответствии с адекватной потенциальной доходностью или сервисным потенциалом - когда рыночно обоснованная стоимость не может быть установлена.

В соответствии с ФСО №2 « Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г.№255:

«***Рыночная стоимость*** объекта оценки определяется как 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:

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

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г.№178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31- ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

1. При изъятии имущества для государственных нужд;
2. При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
3. При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
4. При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
5. При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
6. При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

***Рыночная стоимость для существующего использования*** это стоимость объекта оценки определяемая, исходя из существующих условий и цели его использования. Применяется, когда речь идет об активах, использование которых на предприятии предполагается продолжать. При этом делается предположение, что данный актив может быть продан на открытом рынке для существующего использования при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости.

В соответствии с п.4.04.01. стандартов TEGOVA «Рыночная стоимость при существующем использовании определяется, как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования, в предположении, что имущество может быть продано на открытом рынке как незанятое пользователями для продолжения его существующего использования».

«Данное определение используется только в отчётности для целей составления финансовых отчётов. Согласно положениям внутригосударственного права, международным и национальным стандартом бухгалтерского учёта и практики, часто требуется, чтобы имущество в виде недвижимости отражалось по стоимости его приобретения или по стоимости в текущих ценах, которая является Рыночной стоимостью для существующего использования». (4.04.17. TEGOVA)

## 

## *Остаточная стоимость замещения -* это процедура оценки, к которой прибегают в случае определения стоимости при существующем использовании специализированных видов недвижимости, которые редко, если вообще когда-нибудь выставляются на рынок для продажи в ином качестве, нежели как часть предприятия. К недвижимости, которая попадает в категорию, оцениваемую на этой базе, относятся:

## Нефтеперегонные, химические, металлургические и иные специализированные заводы, где большинство зданий являются лишь каркасом или наружной оболочкой для высоко специализированных машин и оборудования;

## Электростанции и доки, где здания и инженерно- технологические сооружения на участке связаны непосредственно с деятельностью предприятия.

## Недвижимость расположенная в определённых географических регионах в силу особых причин, или имеющие такие размеры, конструкцию или расположение, что для оценщика становится невозможным или невыполнимым сделать заключение относительно стоимости при существующем использовании на основе имеющихся данных о рыночных сделках.(4.07.3; 4.07.04 TEGOVA).

## 3.3.Процедура оценки

Оценки, выполняемые для целей финансовой отчётности, должны учитывать:

* Стратегию предприятия;
* Российское законодательство и нормативные акты;
* Структуру Российских и международных стандартов бухгалтерского учёта;
* Предназначение и соответствующую классификацию недвижимого имущества.

В соответствии с п.7.01.3 TEGOVA, основное правило оценки для финансовой отчётности заключается в том, что основные фонды следует оценивать по цене приобретения или по стоимости их производства, допуская или требуя:

* 1. Оценку методом стоимости замещения или воспроизводства для материальных основных фондов с ограниченным сроком полезной жизни, а так же для товаров и запасов;
  2. Оценку иными методами, чем предусмотрено в разделе (1), для учёта инфляции, затрагивающие позиции, отражаемые в ежегодных бухгалтерских отчётах, включая капитал и резервы;
  3. Переоценку материальных основных фондов и финансовых основных фондов.

Классификация имущества влияет как на базу оценки, так и на представление результатов оценки. Для целей составления финансовой отчётности землю и здания классифицируют на:

А. Занятые владельцем для целей ведения своего бизнеса;

В. Инвестиционные – предназначенные для генерирования дохода или увеличения стоимости капитала;

C. Избыточные для потребностей бизнеса;

D. Торговые запасы, определенные как текущие активы.

7.01.8. (TEGOVA) Активы категории А подразделяются на два класса:

(а) **Специализированная недвижимость**

Это недвижимость, которая является специализированной и которая обычно не продается (если вообще когда-либо продается), за исключением случаев, когда она продается как часть использующего ее бизнеса:

Примерами могут служить предприятия по переработке нефти, химические , металлургические заводы, где большинство зданий являются «оболочкой» для установок, машин и оборудования; это могут быть также здания, которые в результате своего расположения, размера или конструкции не продаются и не сдаются в аренду третьим лицам на рынке – хотя такая недвижимость может быть объектом продажи, обратной или финансовой аренды.

(б) **Неспециализированная недвижимость**

Это недвижимость, не принадлежащая к классу (а) в силу того, что она включает здания обычного типа, такие как магазины, универмаги, офисы, фабрики и товарные склады, которые обычно покупаются, продаются или сдаются в аренду на рынке.

Категория «В» – инвестиционная недвижимость

7.01.9. Это недвижимость, которой владеют для целей получения финансового дохода, получаемого от коммерческой сдачи в аренду, обеспечивающей поступление арендной платы от третьего лица – арендатора.

Категория «С» – недвижимость, избыточная для производственных потребностей

7.01.10. Это земля со зданиями или без зданий, которая является избыточной для производственного использования предприятием в обозримом будущем и обычно удерживаемая для продажи.

Категория «D» – Торговые запасы

*В соответствии с данной классификацией и для целей нашей оценки за основу принимаем активы категории «А» так, как в нашем конкретном случае, целью оценки, является определение рыночной стоимости для постановке на баланс специализированного имущества (пристройки , сооружения благоустройства и инженерные сети ), и как следствие используется понятие- Рыночная стоимость для существующего использования.(TEGOVA 7.01.18 и 7.01.19). А так, как мы имеем дело в основном с специализированным имуществом, которое редко, если вообще продаётся на рынке для его существующего использования, то оценщики считают возможным применить для определения стоимости имущества- Остаточную стоимость замещения, как одного из подходов Рыночной стоимости для* *существующего использования*.

7.01.36. (TEGOVA) Метод Остаточной стоимости замещения состоит в оценке текущей рыночной стоимости улучшений, минус скидки на физический износ и все присущие данной недвижимости формы устаревания и оптимизации.

7.01.37. (TEGOVA) Из вышесказанного следует, что перед оценщиком стоит задача оценить стоимость замещения здания и других инженерных сооружений, из которой необходимо сделать соответствующие вычеты, чтобы отразить разницу в их стоимости и стоимости новых сооружений, учитывая срок службы и состояние, а также экономическое, экологическое и функциональное устаревание оцениваемого имущества.

**В соответствии с ПБУ 6/01 ( Учёт основных средств):**

« п.5 .*К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.  
В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).  
Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности»*.

(абзац введен Приказом Минфина РФ от 12.12.2005 N 147н)

***Таким образом Оценщики, считают, что рыночная стоимость при постановке на баланс основных средств, в частности сооружений, должна определяться затратным подходом (методом остаточной стоимости замещения (воспроизводства) см. 7.01.36 TEGOVA), без учёта стоимости земельных участков, так как земельный участок учитывается в балансе отдельной строкой***.

##### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здание, без неоправданных задержек по времени.

В соответствии с п.23 ФСО №1: « затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход предусматривает расчет восстановительной стоимости по затратам на его производство за вычетом обесценения, вызванного совокупным износом.

Данная процедура включает следующие основные этапы:

1. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
2. Определение физического износа в зависимости от срока службы.
3. Определение фактического состояния объекта недвижимости в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
4. Определение морального устаревания.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости с учетом всех видов износа.

## 3.4. Обоснование используемых стандартов оценки.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, принимаемые при проведении работ по оценки.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

# 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,

- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,

- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

Поскольку данная оценка производится для целей финансовой отчётности, т.е. для существующего использования, то анализ наилучшего и наиболее – эффективного использования не рассматривался.

# 5. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

## 5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

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

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

*Ср= С уч+ (РЗН-Ин);*

где *Ср*- стоимость Объекта оценки;

*С уч-* стоимость права собственности на земельные участки**;**

*РЗН-* стоимость Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

*Ин-* величина накопленного износа, ден.ед.

***Как уже отмечалось ранее, поскольку в данном отчёте определяется рыночная стоимость недвижимого имущества для целей финансовой отчётности ( постановки на баланс), то стоимость земельного участка не учитывается в стоимости объекта оценки, так как земельные участки учитываются в балансе отдельной строкой. ( см. п.3.3 данного отчёта)***

**5.1.1. Определение затрат на воспроизводство улучшений входящих в Объект оценки.**

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

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 *«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, применявшихся на дату оценки»*.

Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть, последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1.Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.

2.Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.

3.Определение общего накопленного износа здания и сооружений.

4.Оценка стоимости улучшений с учетом износа.

5.Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

*Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.*

**Методы определения полной стоимости затрат на воспроизводство.**

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости затрат на воспроизводство. Наиболее часто применяемыми являются:

* метод количественного анализа
* метод сравнительной стоимости единицы имущества
* метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств ( 1 кв. м. нежилой площади, 1 куб. м. строительного объекта , 1м/п, 1км/п инженерных сетей и. т.д..) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

*СС = С1п \* N, где:*

СС – стоимость строительства;

С1п - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2011 года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР).*

|  |  |
| --- | --- |
| *Сс = С1984 \* И1984-04.2015,,* где |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Сс*** | ⎯ | стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2015 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ |
| *С1984* | ⎯ | показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г. |
| *И1984-04.2015* | ⎯ | индекс текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2014г. с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве. |

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на 2014 г. с последующим ***пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки (01.04.2015г.) путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициенты, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).***

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, «Сооружения городской инфраструктуры» 2014.

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

*ВС = Сс \* N \* Ккл \* Кс\* И01.2014-04.2015 \* Кпп,* где:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Сс*** | ⎯ | стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2014 года определяется от справочника КО-ИНВЕСТ соответствующего тому или иному зданию либо сооружению; |
| ***N*** | ⎯ | количество строительных единиц оцениваемого объекта; |
| ***Ккл*** | ⎯ | климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Волгоградской области. ***Ккл = 0,92*** |
| ***Кс*** | ⎯ | стоимостной коэффициент, позволяющий учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого здания (КО-ИНВЕСТ);  Данные стоимостные коэффициенты предназначены для определения оцениваемого объекта в случае, когда характеристики конструктивных элементов или вида работ в натуре, не соответствуют характеристикам конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм.  Стоимостные коэффициенты выражают собой относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ объединенных общим функциональным назначением.  Стоимостные коэффициенты определяются в соответствии с правилами указанными в *Рекомендациях по использованию к сборникам УПВС и УПСС.*  Способ оценки строений с применением стоимостных коэффициентов изложен в технической части к таблицам оценочных норм Сборника норм для оценки строений при страховании (Том 1). |
| ***Ктер*** | ⎯ | региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Волгоградской области на 01.04.2015г. ***Ктер = 0,893*** |
| ***И01.2014-04.2015*** |  | индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.  Для пересчета сметных цен из уровня 01.2014 г. на дату оценки (апрель 2015 г.) используются индексы цен на строительно-монтажные работы, опубликованные в сборнике Ко-Инвест №90 «Индексы изменения цен в строительстве».  ***И01.2014 – 04.2015 = 0,891*** |
| ***Кпп*** | ⎯ | коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.  В качестве минимальной ставки доходности следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска. В качестве альтернативных вложений капитала могут рассматриваться иные виды строительства. В данном конкретном случае прибыль предпринимателя не учитывается , поскольку в данном случае оценка производится для целей финансовой отчётности. |
|  |  |  |

***Данные для расчёта затрат на воспроизводство с учётом сборников УПСС.***

*Таблица №12*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение здания** | ***Нежилое помещение, №004241/1025*** | ***Кафетерий ruО3.05.000.0009(сб. УПСС "Общественные здания " за 2014г. КО-Инвест)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -строительный объём, м3 | 620 | 1400-1750 |
|  | -общая площадь объекта,м2 | 170,7 | 620 |
|  | -количество этажей | 1 | 1 |
|  | -преобладающая высота этажа, м | 3,2 | - |
|  | -наличие подземной части | нет | нет |
|  | -здание отдельностоящее или пристроенное | пристроенное | отдельностоящее |
| **3** | **Особые функциональные отличия зданий** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -фундаменты | ж/бетонные блоки | ленточный ж/бетонные |
|  | -наружные стены | кирпич | Кирпич |
|  | -внутренние стены | кирпич | Из кирпича |
|  | -перегородки | кирпич | отсутствуют |
|  | -перекрытия | металлическая ферма | металлическая ферма |
|  | -кровля | металлическая | металлическая |
|  | -полы | керамическая плитка | керамическая плитка |
|  | -проёмы (окна, двери, ворота) | Окна – ПВХ;  Двери - металлические | Окна – ПВХ;  Двери - металлические |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-2** | **КС-2** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |
|  | -специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.) | - | - |
|  | -отопление, вентиляция | + | + |
|  | -водоснабжение и канализация | + | + |
|  | -электроснабжение и освещение | + | + |
|  | - слаботочные системы | - | - |
|  | - прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.) | + | - |
| **8** | **Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)** | **Standard** | **Standard** |

*Таблица №13*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение здания** | ***Здание перехода,***  ***№005997*** | ***Павильон для торговли ruО3.08.000.0104(сб. УПСС "Общественные здания " за 2014г. КО-Инвест)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -строительный объём, м3 | 8997,9 | От 2925-3825 |
|  | -общая площадь объекта,м2 | 960 | 3838 |
|  | -количество этажей | 2 | 1 |
|  | -преобладающая высота этажа, м | 3,83 | - |
|  | -наличие подземной части | нет | нет |
|  | - здание отдельностоящее или пристроенное | пристроенное | отдельностоящее |
| **3** | **Особые функциональные отличия зданий** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -фундаменты | столбовой монолитный ж/бетонный | ленточный ж/бетонные |
|  | -наружные стены | алюминиевые конструкции | кирпич |
|  | -внутренние стены | алюминиевые конструкции | отсутствуют |
|  | -перегородки | отсутствуют | имеются |
|  | -перекрытия | Металлическая ферма с керамзитобетонной заливкой | Металлическая ферма с керамзитобетонной заливкой |
|  | -кровля | Поликарбонатные панели | Поликарбонатные панели |
|  | -полы | бетонные | бетонные |
|  | -проёмы (окна, двери, ворота) | Окна – ПВХ;  Двери - ПВХ | Окна – ПВХ;  Двери - ПВХ |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-6** | **КС-6** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |
|  | -специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.) | - | - |
|  | -отопление, вентиляция | + | + |
|  | -водоснабжение и канализация | + | + |
|  | -электроснабжение и освещение | + | + |
|  | - слаботочные системы | - | - |
|  | - прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.) | + | + |
| **8** | **Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)** | **standard** | **standard** |

*Таблица №14*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***ТП, №005380*** | ***"ЭКМ" www. ekmvrn.ru*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -объем, м3 | 17 | - |
|  | -площадь, м2 | 7 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  | мощность | 400кВт | 400кВт |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | ТП типа «киоск» | ТП типа «киоск» |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-10** | **КС-10** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |
|  | -электроснабжение | + | + |

*Таблица №15*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Подпорная стенка, №005380*** | ***Подпорная стенка, О4.28.000.0429(сб. УПСС "Общественные здания" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -объем, м3 | 91,6 | - |
|  | -протяженность, м | 325,5 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | Блоки ФСБ с облицовкой из керамической плитки | из монолитного бетона с облицовкой класса "premium" |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-9** | **КС-9** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |

*Таблица №16*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Борты, №005380*** | ***Подпорная стенка, О4.28.000.0429(сб. УПСС "Общественные здания" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -объем, м3 | 17,46 | - |
|  | -площадь, м2 | 19,4 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | Блоки ФСБ с облицовкой из керамической плитки | из монолитного бетона с облицовкой класса "premium" |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-9** | **КС-9** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |

*Таблица №17*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Крыльцо, №005380/1*** | ***Навес О4.21.000.0304 (сб. УПСС "Общественные здания" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -площадь, м2 | 183,1 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -описание | фундамент- бетонный, каркас- стальная арочная ферма, кровля- монолитный поликарбонат, полы- керамическая плитка | фундамент- бетонный, каркас- стальной прокат, кровля- монолитный поликарбонат, полы- керамическая плитка |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |
|  | -электроснабжение | + | + |

*Таблица №18*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Крыльцо, №005380/2*** | ***Навес О4.21.000.0304 (сб. УПСС "Общественные здания" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -площадь, м2 | 108,1 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -описание | фундамент- бетонный, каркас- стальная арочная ферма, кровля- монолитный поликарбонат, полы- керамическая плитка | фундамент- бетонный, каркас- стальной прокат, кровля- монолитный поликарбонат, полы- керамическая плитка |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |
|  | -электроснабжение | + | + |

*Таблица №19*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Лестницы, №005380*** | ***Лестничные марши Ж3.02.001.0225 (сб. УПСС "Общественные здания" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -площадь, м2 | 83,1 |  |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | Лестничные марши с фризовыми ступенями, обрамленные плитами из мраморной крошки | лестничные марши с ж/бетонными ступенями, |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №20*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров сооружения, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение сооружения** | ***Замощение, №005380*** | ***Дорожки и площадки, О4.10.000.0228(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -общая площадь объекта,м2 | 5947 | - |
|  | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | Частично тротуарная плитка, частично брусчатка на песчаном основании | Тротуарная плитка на песчаном основании с учётом стоимости строительных материалов |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Класс конструктивной системы** | **КС-15** | **КС-15** |
| **5** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №21*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетей** | ***Водопроводная сеть, №005395*** | ***Водоводы в каналах И3.9.01.122,(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | Протяженность, п/м | 591 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -трубы | сталь | сталь |
|  | -колодцы водопроводные | ж/бетонные | ж/бетонные |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №22*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетей** | ***Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев, №401:008306*** | ***Водоводы в каналах И3.9.01.122,(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -протяженность, м | 898 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | трубы | Сталь, полиэтилен | Сталь, полиэтилен |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №23*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетей** | ***Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский», №005396*** | ***Газопроводы низкого и среднего давления И3.06.009.0005,(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -протяженность, п/м | 1088 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  |  | Сталь, полиэтилен | Сталь, полиэтилен |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №24*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетейя** | ***Линии наружного освещения, №005410*** | ***кабель И3.10.003.2531, опоры И3.10.006.0009, кронштейны И3.10.005.0001 , светильники И3.10.008.0022(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -протяженность, км | 2,293 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | Нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -кабель | АВВГ 4\*4 | АВВГ 4\*4 |
|  | -опоры | ж/бетонные оцинкованные | ж/бетонные оцинкованные |
|  | -кронштейны для светильников | металлические | металлические |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

*Таблица №25*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетей** | ***Канализационная сеть, №005395*** | ***Сети из полиэтиленовых труб И3.07.042.0003, керамические трубы И3.07.039.0005, чугунные трубы И3.07.040.0005 колодцы И3.07.021.0001,(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -протяженность, п/м | 962 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -трубы | ПЭ, керамика, чугун | ПЭ, керамика, чугун |
|  | -колодцы канализационные | ж/бетонные | ж/бетонные |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-1** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |
| **7** | **Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования** | | |

***Таблица №26***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Наименование характеристик и параметров инженерных сетей, ед.измер.*** | ***Оцениваемый объект*** | ***Наиболее схожий объект-аналог*** |
| **1** | **Назначение инженерных сетей** | ***Ливневая канализационная сеть, №005401*** | ***Сети из стальных труб И3.07.043.0010, а/цементные трубы И3.07.041.0006, колодцы И3.07.021.0002,(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2014г.)*** |
| **2.** | **Объёмно-планировочные и функциональные параметры** | | |
|  | -протяженность, п/м | 808 | - |
| **3** | **Особые функциональные отличия** | | |
|  |  | нет | нет |
| **4** | **Преобладающий материал** | | |
|  | -трубы | Сталь, а/ц | Сталь, а/ц |
|  | -колодцы канализационные | ж/бетонные | ж/бетонные |
| **5** | **Класс конструктивной системы** | **КС-12** | **КС-12** |
| **6** | **Район сейсмичности (кол-во балов)** | **6** | **6** |

***Таблица №27***

***Расчёт затрат на воспроизводство улучшений без учёта износа представлен в приложении №1.1-1.16 и составляет:***

*Таблица №28*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Площадь,**  **м2** | Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки | Примечание |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 6 145 150 | Приложение 1.1 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 15 569 869 | Приложение 1.2 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 356 065 | Приложение 1.3 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 696 371 | Приложение 1.4 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 132 736 | Приложение 1.5 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 580 261 | Приложение 1.6 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 342 579 | Приложение 1.7 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 268 117 | Приложение 1.8 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 13 511 400 | Приложение 1.9 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 2 021 870 | Приложение 1.10 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 1 493 404 | Приложение 1.11 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 4 536 738 | Приложение 1.12 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 16 777 446 | Приложение 1.13 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 5 952 517 | Приложение 1.14 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 5 233 989 | Приложение 1.15 |

**7.1.2. Определение накопленного износа улучшений.**

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

*S=1-(1-F) × (1-V) ×(1-E);*

Где, F, V, E-выраженная в долях степень соответствующего частичного обесценения -физического, функционального и внешнего.

**А. Физический износ** - это уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств в результате деятельности человека и природно-климатических факторов.

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;

- метод экономической жизни;

- модифицированный метод экономической жизни;

- метод разбивки.

При применении метода сравнения продаж накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Метод разбивки (разбиения) определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый (устранимый) физический износ (отложенный ремонт);

- неисправимый (неустранимый) физический износ;

- исправимый (устранимый) функциональный износ;

- неисправимый (неустранимый) функциональный износ;

- экономический (внешний) износ.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому (неустранимому), если затраты на устранение больше, чем добавленная данным устранением стоимость объекта оценки.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Исправимый (устранимый) физический износ относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. При оценке рыночной стоимости предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.) до нового или практически нового состояния, а величина устранимого физического износа будет соответствовать издержкам на восстановлении строительного элемента до состояния нормальной эксплуатации.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Обычно физический износ объекта недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путём разбиения на конструктивные элементы и подсчёта износа отдельно по каждому конструктивному элементу, с учётом его удельного веса, согласно сборникам УПВС, ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий» и косвенному методу (Кутуков В.Н.Рекострукция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа,1981г.).

Метод определения физического износа в соответствии ВСН 53-86(Р) заключается в том, что на основе анализа данных, полученных при осмотре Объекта оценки, определяется величина физического износа каждого конструктивного элемента.

Физический износ определяется по формуле:

n

Фз=∑ ИkiУi ;

i=1

где Фз- физический износ здания, %;

Иki- физический износ отдельной конструкции, %;

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

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

Доли отдельных конструкции, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технического паспорта БТИ, *сборникам УПВС* или по Сборникам укрупнённых показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, промышленных зданий, общественных зданий. Для расчёта физического износа Объекта оценки были использованы данные по Сборнику «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры».

Неустранимый износ определялся методом экономической жизни, с учётом эффективного возраста и нормативного срока службы. (расчёт дан в приложениях 2.1-2.24).

Устранимый износ определялся экспертным путём на основании визуального с осмотра объекта аренды и ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий».

***Анализ износа:***

В результате обследования было установлено:

***1. Нежилое помещение, лит.А1-10.***

*Стены* - Отдельные трещины и выбоины – ширина трещины до 1мм - физический износ 5%;

*Кровля* - Неплотности фальцев пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов – износ 20%;

*Полы* - Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%;

*Отделочные работы:*

*Стены* - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен - износ 20%;

*Потолки* - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен - износ 20%;

*Проёмы:*

*Двери* - Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления местами, незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами - износ 25%;

*Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение* - Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов – износ 10%. Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждения окраски трубопроводов в отдельных местах - износ 10%. Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек - износ 10%.

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.1*

**2. *Здание перехода, лит А1-9.***

*Стены* - износ 6%.

*Кровля* - Ослабления крепления отдельных листов, отдельные протечки – износ 20%;

*Полы* - Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов – износ 20%;

*Отделочные работы:*

*Стены* - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен - износ 20%;

*Проёмы:*

*Окна* - ПВХ -износ 20%;

*Двери* - ПВХ - износ 20%;

*Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение* - Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов – износ 10%. Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждения окраски трубопроводов в отдельных местах - износ 10%. Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек - износ 10%.

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.2.*

***3. ТП, лит ТП.***

Комплексная трансформаторная подстанция типа «киоск» мощностью 400кВт – износ 15%.

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.3.*

***4. Подпорная стенка, лит XIII.***

*Блоки ФСБ с облицовкой из керамической плитки – износ 20%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.4.*

***5. Борты, лит XIV.***

*Блоки ФСБ с облицовкой из керамической плитки – износ 20%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.5.*

***6. Крыльцо, лит 1.***

*Фундамент – бетонный; каркас – стальная арочная ферма; кровля – монолитный поликарбонат; полы – керамическая плитка – износ 20%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.6.*

**7. *Крыльцо, лит А5.***

*Фундамент – бетонный; каркас – стальная арочная ферма; кровля – монолитный поликарбонат; полы – керамическая плитка – износ 20%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.7.*

**8. *Лестницы, лит XV.***

*Материал - Лестничные марши с фризовыми ступенями, обрамленные плитами из мраморной крошки – износ 20%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.8.*

**9. *Замощение, лит IX.***

*Материал - частично тротуарная плитка, частично брусчатка на песчаном основании – износ 30%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.9.*

**10. *Водопроводная сеть, б/л.***

*Материал туб – сталь; колодцы водопроводные – ж/бетонные – износ 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.10.*

**11. *Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев, лит В.***

*Материал туб – сталь; колодцы водопроводные – ж/бетонные – износ 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.11.*

**12. *Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский», лит б/л.***

*Материал труб – сталь, полиэтилен – износ 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.12.*

**13. *Линии наружного освещения, б/л.***

*Материал - кабель АВВГ 4\*4; опоры – ж/бетонные оцинкованные; кронштейны для светильников – металлические – износ – 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.13.*

**14. *Канализационная сеть, лит б/л.***

*Материал труб - ПЭ, керамика, чугун; колодцы канализационные – ж/бетонные – износ 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.14.*

1. ***Ливневая канализационная сеть, б/л.***

*Материал труб - сталь, а/ц; колодцы канализационные – ж/бетонные – износ 16%.*

*Общий физический износ рассчитан в Приложении 1.15.*

**Б.Функциональное устаревание.**

Функциональное устаревание означает несоответствие основных эксплуатационных характеристик зданий современным стандартам и рыночным требованиям, предъявляемым к условиям жизнедеятельности людей и функционирования производственного  
оборудования, к объему и качеству предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если ещё совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок центральным или местным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - модернизацией или реконструкцией объекта, в отдельных случаях - капитальным ремонтом. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по объему и полезности, но отвечающего требованиям современных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание является неустранимым.

Причинами устаревания могут быть:

• отсутствие или недостаток элементов (объемов) ― устаревание 1-го вида;

• моральный износ элементов (объекта) ― устаревание 2-го вида;

• избыток элементов (объемов) ― устаревание 3-го вида.  
 Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, существует ли для этого техническая возможность и насколько строительные затраты на его устранение соотносятся с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимое функциональное устаревание ― это устаревание,устранение которого технически возможно и затраты при этом меньше вклада в стоимость объекта после его устранения. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» в физическом износе здесь применимо понятие «отложенная реконструкция (модернизация)».

Неустранимое функциональное устаревание ― это устаревание, устранение которого технически невозможно или е затраты на устранение больше вклада в стоимость объекта.

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

ФУ=УФУ+НФУ,

УФУ= УФУх + УФУ2 + УФУЪ)

НФУ = НФУ, + НФУ2 + НФУ3,

где ФУ ― функциональное устаревание;

УФУ и НФУ― устранимое и неустранимое функциональное устаревание;

УФУ1 и НФУг ― устранимое и неустранимое функциональное устаревание 1-го вида (отсутствие, недостаток элемента или объема);

УФУ2 и НФУ2 ― устранимое и неустранимое функциональное устаревание 2-го вида (моральный износ элемента);

УФУз и НФУ3 ― устранимое и неустранимое функциональное устаревание 3-го вида (избыток элемента или объема).

**Б.1.Устранимое функциональное устаревание.**

Для оценки устранимого устаревания используются элементы затратного подхода. Величина устранимого устаревания измеряется затратами на его устранение, которые оценивают путем сравнения стоимости воспроизводства устаревшего объекта (элемента)  
и нового, построенного в соответствии с современными стандартами и не имеющего данный вид устаревания.

***Устранимое функциональное устаревание 1-го вида.***

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого элемента (объема, площади). Измеряется разницей между стоимостью устройства необходимого элемента в существующем объекте и стоимостью его устройства при новом строительстве.

Предполагается , что устройство необходимого элемента в стеснённых условиях существующего здания обходится, как правило, дороже, чем устройство его во времени нового строительства.

Тогда

УФУ1= СМ- Сстр= СМ-ПСЗэ

Смод= См

Где

где СМ― стоимость устройства необходимого элемента существующем объекте;

Сстр= ПСЗЭ― стоимость устройства необходимого элемента при новом строительстве, то есть полная стоимость замещения современного элемента, идентичного недостающему;

Смод- затраты на модернизацию (реконструкцию) объекта.

Или

УФУ1=ПСВэ х Кмх Кс-ПСВэ х Кс = ПСВэ х Кс х(Км),

СМ0Д= ПСВэ х Км х Кс.

Где

Кс― коэффициент перехода от стоимости воспроизводства копии отсутствующего элемента к стоимости замещения современного элемента-аналога (далее -коэффициент новизны):

ПСЗэ= ПСВэ х Кс.

Данный коэффициент определяется как отношение сметных цен (расценок, показателей стоимости), приведенных к единой дате. При отсутствии данных этот коэффициент принимается равным 1. .(значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

Км― коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его монтажа в стесненных условиях существующего объекта (далее ― коэффициент монтажа):

См= ПСЗЭх Км  
Данный коэффициент принимается по таблице в зависимости от вида элемента и вида строительства. .(значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

В практике оценки зданий и сооружений часто встречаются случаи устаревания (отсутствия, морального износа, избытка) не всего элемента (объекта), а лишь его части. Рассмотрим эту ситуацию, для чего введем понятие коэффициента (доли) устаревания элемента:

Ку― доля устаревания в общем объеме элемента (Ку< 1).  
Тогда формулы будут иметь следующий вид:

• при расчете на базе стоимости воспроизводства:

УФУ1= ПСВЭх Кух Ксх (Км)/(1 - Ку), где 0< Ку< 1   
 СМ0Д= ПСВЭх Ку х Км х Кс/(1- Ку).

***Устранимое функциональное устаревание 2-го вида.***

Выражается в моральном износе элемента. Измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально устаревшего элемента (с учетом физического износа) и величины затрат (без материальных) на его замену за вычетом **стоимости возвратных материалов** от разборки элемента. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

УФУ2 = ПСВЭ- ФИЭ + Сд- Свозв + См-ПСЗЭ,

СМОД = Сд + См ― Свозв , (10а)

где Сд ― стоимость демонтажа устаревшего элемента;

См ― стоимость устройства нового элемента в существующем объекте;

ПСЗЭ ― полная стоимость замещения нового элемента, то есть стоимость устройства его при новом строительстве;

Свозв ― стоимость возвратных материалов; принимается в размере 15 % стоимости демонтажа.

УФУ2 = СВэ + ПСВэх (0,85 х Кд + Км х Кс-Кс)

*Где,*

Кд ― коэффициент перехода от стоимости воспроизводства элемента к стоимости его демонтажа (далее ― коэффициент демонтажа): Кд = Сд/ПСВэ.

Данный коэффициент принимается в зависимости от вида элемента и вида строительства.(значение табличное «Оценка устаревания и и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

При частичном устаревании объекта (элемента) формулы имеют следующий вид:

• при расчете на базе стоимости воспроизводства

УФУ2 = СВЭ х Ку+ПСВэ х Ку х (0,85 х Кд + Кмх Кс- Кс) СМОД = ПСВэ хКу х(0,85 хКд + КмхКс), УФУ2 = Смод- Ку\* ( ПСВэ х Кс - СВЭ).

***Устранимое функциональное устаревание 3-го вида .***

Выражается в избытке элемента (объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избытка (с учетом физического износа) и стоимости его демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов.

Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

УФУ3 = ПСВэ-ФИэ + Сд-Свозв,

Смод = Сд \_ Свозв ,

или

УФУ3 = СВэ + 0,85 х ПСВэх Кд,

Смод = 0,85 х ПСВэх Кд

Для случая частичного избытка формулы представить в следующем виде:

УФУ3 = СВЭ х Ку + 0,85 х ПСВЭ х Ку х Кд,

СМ0Д = 0,85 х ПСВЭ х Ку х Кд, УФУ3 = СМ0Д + Свэх Ку;

**Б.2. Неустранимое функциональное устаревание*.***

Для оценки неустранимого устаревания используются элементы доходного подхода. Неустранимое функциональное уставание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, реально устаревших или избыточных элементов, с одной стороны, убытков от названных недостатков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода и дополнительные эксплуатационные затраты.

**Неустранимое функциональное устаревание 1-го вида**

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого объекта элемента, объема, площади). Измеряется разницей между чистой потерей дохода из-за отсутствия необходимого элемента и стоимости замещения, если бы он был в составе здания во время нового строительства. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

НФУ1 = ЧПД - ПСЗЭ = ЧПД - ПСВЭ х Кс,

где Кс — коэффициент новизны, б/р;

ЧПД — чистая потеря дохода из-за отсутствия необходимого элемент объема, определяется капитализацией величины снижения чистого операционного дохода или умножением на мультипликатор величины снижения потенциального валового дохода по формулам:

ЧПД = SПОЛ х ДА х (1- K0P)/RB

или

ЧПД = ДПВД х GRM = SПОЛ х ДА х GRM,

где SПОЛ — полезная (арендопригодная) площадь, м2;

ДА — величина снижения арендной платы, д.е/м2 в год;

К0Р — коэффициент операционных расходов, б/р;

RB — коэффициент капитализации для здания, б/р;

ЛПВД — снижение потенциального валового дохода, д.е/год.;

GRM — валовой рентный мультипликатор дохода, б/р.

В случае частичного отсутствия (недостатка) элемента объекта.

НФУ1 = ЧПД -ПСВЭ х Кс х Ку /(1 -Ку), где0<Ку<1;

**Неустранимое функциональное устаревание 2-го вида**

Выражается в моральном износе элемента объекта и измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально изношенного элемента и чистой потери дохода за вычетом стоимости замещения современного элемента, если бы он был в составе здания во время строительства. При этом принято допущение о равенстве относительных величин физического износа устаревшего и современного элементов. Эти высказывания можно представить в виде следующero арифметического выражения:

НФУ2 = СВЭ + ЧПА - СЗЭ.

или

НФУ2 = ЧПА + СВЭ х (1 - Кс).

Для случая частичного устаревания элемента формула будет иметь следующий вид:

НФУ2 = ЧПА + СВЭ х Ку х (1- Кс);

**Неустранимое функциональное устаревание 3-го вида**

Выражается в избыточности объекта (элемента, объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избыточного элемента (объема) и дополнительных эксплуатационных затрат за вычетом добавленной рыночной стоимости объекта, связанной с наличием избытка. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

НФУ3 = СВэ + Эдоп-Сдо6,

где СВЭ — остаточная стоимость воспроизводства избыточного элемента;

Эдоп — дополнительные эксплуатационные затраты на избыток;

Сдоб — вклад избытка в рыночную стоимость объекта. В формуле базой для расчета устаревания является стоимость воспроизводства.

Для случая частичного избытка формула неустранимого устаревания представляется в следующем виде:

НФУ3 = СВЭ хКу+ Эдоп - Сдо6;

Отрицательное значение устаревания означает, что вклад избытка превышает издержки и поэтому устаревание отсутствует.

При отсутствии данных о величине дополнительных эксплуатационных затрат на избыточный элемент (объем) их можно принять равными капитализированным амортизационным отчислениям на полное восстановление избыточной части элемента по формуле:

Эдоп = ПСВЭ х КУ/(ТЭК х RB),

где ПСВЭ — полная стоимость воспроизводства элемента; Ку— удельный вес избыточной части элемента; Тэк — срок экономической жизни элемента; RB — коэффициент капитализации для здания.

***В нашем конкретном случае функциональный износ у недвижимого имущества отсутствует, поскольку все объекты 2006-2009 года постройки и выполнены из современных материалов и соответствуют своему функциональному назначению.***

**В. Экономическое устаревание**

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считаются неустранимыми.

Для оценки экономического устаревания применяются следующие методы:

• капитализация потерь чистого операционного дохода;

• сравнения парных продаж;

• срока экономической жизни.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и  
сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно  
относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям.

Считаем, что экономическое устаревание уобъекта оценки отсутствует.

*Таким образом, накопительный износ улучшений, входящих в объект оценки выраженный в рублях составит:*

*Таблица №29*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Инв.№ | Наименование | Количественные характеристики | Физический износ, руб. | Функциональный износ, руб. | Накопительный износ, руб. | Примечание |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 768 099 | - | 768 099 | Приложение 1.1 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 1 914 433 | - | 1 914 433 | Приложение 1.2 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 53 410 | - | 53 410 | Приложение 1.3 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 139 274 | - | 139 274 | Приложение 1.4 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 26 547 | - | 26 547 | Приложение 1.5 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 116 052 | - | 116 052 | Приложение 1.6 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 68 516 | - | 68 516 | Приложение 1.7 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 53 623 | - | 53 623 | Приложение 1.8 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 4 053 420 | - | 4 053 420 | Приложение 1.9 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 444 811 | - | 444 811 | Приложение 1.10 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 328 549 | - | 328 549 | Приложение 1.11 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 998 082 | - | 998 082 | Приложение 1.12 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 2 684 391 | - | 2 684 391 | Приложение 1.13 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 1 309 554 | - | 1 309 554 | Приложение 1.14 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 1 151 478 | - | 1 151 478 | Приложение 1.15 |

***Таким образом, стоимость улучшений входящих в Объект оценки, определённая затратным подходом на дату оценки составляет:***

***61 612 961***

***(Шестьдесят один миллион шестьсот двенадцать тысяч девятьсот шестьдесят один) рубль (без учёта НДС), в том числе:***

*Таблица №30*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Наименование | Количественные характеристики | Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки | Накопительный износ, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС. | Примечание |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 6 145 150 | 768 099 | 5 377 051 | Приложение 1.1 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 15 569 869 | 1 914 433 | 13 655 436 | Приложение 1.2 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 356 065 | 53 410 | 302 655 | Приложение 1.3 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 696 371 | 139 274 | 557 096 | Приложение 1.4 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 132 736 | 26 547 | 106 189 | Приложение 1.5 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 580 261 | 116 052 | 464 209 | Приложение 1.6 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 342 579 | 68 516 | 274 063 | Приложение 1.7 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 268 117 | 53 623 | 214 494 | Приложение 1.8 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 13 511 400 | 4 053 420 | 9 457 980 | Приложение 1.9 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 2 021 870 | 444 811 | 1 577 059 | Приложение 1.10 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 1 493 404 | 328 549 | 1 164 855 | Приложение 1.11 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 4 536 738 | 998 082 | 3 538 656 | Приложение 1.12 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 16 777 446 | 2 684 391 | 14 093 055 | Приложение 1.13 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 5 952 517 | 1 309 554 | 4 642 963 | Приложение 1.14 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 5 233 989 | 1 151 478 | 4 082 511 | Приложение 1.15 |

***Расчёт по каждой единице недвижимого имущества дан в Приложениях 1.1-1.15 данного отчёта.***

## 

## 5.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

***Как уже отмечалось ранее (см. п.3.2.,3.3. данного отчёта) рыночная стоимость при постановке на баланс основных средств, в частности зданий, сооружений, инженерных сетей должна определяться затратным подходом (методом остаточной стоимости замещения (воспроизводства) см. 7.01.36 TEGOVA), без учёта стоимости земельных участков, так как земельный участок учитывается в балансе отдельной строкой***.

***Поэтому, в рамках настоящего отчёта стоимость недвижимого имущества в количестве 15 ед., принадлежащего ООО «БРК», определялось только затратным подходом.***

***Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «БРК», составит:***

***59 508 272***

***(Пятьдесят девять миллионов пятьсот восемь тысяч двести семьдесят два) рубля (без учёта НДС), в том числе:***

*Таблица №31*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Инвен**  Инв.номер | **Наименование** | **Количественные характеристики** | **Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учёта НДС** |
| ***Здания, сооружения, инженерные сети*** | | | | |
| 1 | №004241/1025 | Нежилое помещение | 170,7м2 | 5 377 051 |
| 2 | №005997 | Здание перехода | 960м2 | 13 655 436 |
| 3 | №005380 | ТП | 7,0м2 | 302 655 |
| 4 | №005380 | Подпорная стенка | 352,5м | 557 096 |
| 5 | №005380 | Борты | 19,4м2 | 106 189 |
| 6 | №005380/1 | Крыльцо | 183,1м2 | 464 209 |
| 7 | №005380/2 | Крыльцо | 108,1м2 | 274 063 |
| 8 | №005380 | Лестницы | 83,4м2 | 214 494 |
| 9 | №005380 | Замощение | 5947м2 | 9 457 980 |
| 10 | №005395 | Водопроводная сеть | 591м/п | 1 577 059 |
| 11 | №401:008306 | Система водоснабжения в составе водовода и четырех колодцев | 898м | 1 164 855 |
| 12 | №005396 | Наружный газопровод к зданию «Многофункционального комплекса «Сталинградский» | 1088м/п | 3 538 656 |
| 13 | №005410 | Линии наружного освещения | 2,293км | 14 093 055 |
| 14 | №005395 | Канализационная сеть | 962м/п | 4 642 963 |
| 15 | №005401 | Ливневая канализационная сеть | 808м/п | 4 082 511 |

# 

# 6.Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэконом развития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

*Эксперт – оценщик: ИП Топилина Е.В.*

# Перечень примененной нормативной документации.

* 1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
  2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
  3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.
  4. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации
  5. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
  6. Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
  7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)»
  8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)»
  9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)»
  10. Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
  11. Журналы – «Недвижимость & цены».
  12. Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
2. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971года.
3. Ценностные коэффициенты. Министерство финансов РСФСР Утверждены 29 июля 1982 №981.
4. В.Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» СПб: СтройИздат СЗ,2010.

# ПРИЛОЖЕНИЯ