РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ
ООО «СОЮЗ-ОЦЕНКА»

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 58 «а» оф. 401
тел.8-928-11-00-711, E-mail: aisha67@list.ru

«Утверждаю»
Ген. директор ООО «Союз - Оценка»

_____А.В. Корягина
«18» июля 2016 года

Отчёт № 16-16

об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества, переданного в залог АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО),
принадлежащего на праве собственности
ООО «Стройсервис» ИНН 7706646092.

Дата оценки – 01 июня 2016года
Срок проведения оценки – с 14 апреля по 18 июля 2016года
Дата составления отчета – 18 июля 2016года

Заказчик:
ООО «Стройсервис»
ИНН 7706646092, ОГРН 1077746185736 от 25.01.2007г..

Исполнитель:
ООО «Союз-Оценка».

Ростов-на-Дону

2016 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

18 июля 2016 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Стройсервис»
Г-ну Колмакову В.Н.

Уважаемый Виталий Николаевич!

В соответствии с Договором №16-16 от 14 апреля 2016 года ООО «Союз-Оценка» оказаны услуги по определению рыночной стоимости недвижимого имущества переданного в залог АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО), принадлежащего на праве собственности ООО «Стройсервис» ИНН 7706646092. для рассмотрения Арбитражным судом дела о банкротстве должника, в соответствии со ст. 207 ФЗ №127-ФЗ, а также для установления начальной цены продажи объектов оценки.

Оценка проведена по состоянию на **01 июня 2016 года** на основании предоставленной Заказчиком документации, исследовании рынка недвижимости, проведении соответствующих расчетов.

При выполнении работ по оценке вся предоставленная Заказчиком информация, рассматривалась как достоверная. Проверка ее подлинности не проводилась, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** объектов оценки, по состоянию на **01 июня 2016 года** составляет без учета НДС:

189 329 500,00

(Сто восемьдесят девять миллионов триста двадцать девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

В том числе дифференцированная стоимость объектов оценки без учета НДС:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Залоговая стоимость, руб.	Рыночная стоимсть без учета НДС, руб.
	Здания			
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	4491,53	4105084,00	6 630 300,00
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	188420,67	50000,00	3 482 200,00
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	55157,89	189661,00	404 700,00

4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	164906,75	3150000,00	7 719 500,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.	1591665,25	50000,00	2 176 600,00
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	1084845,59	687000,00	914 000,00
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	151267,24	106780,00	219 700,00
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	2380066,17	44237,00	105 000,00
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	1320612,29	6867458,00	7 463 100,00
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	87887,15	250000,00	2 535 700,00
	Сооружения			
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	119511,78	50000,00	287 400,00
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	58625,92	2542373,00	3 485 500,00

13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	171346,55	50000,00	364 300,00
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.	1802202,13	124907,50	3 632 000,00
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	475746,69	105000,00	515 100,00
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	5262973,78	500000,00	19 594 200,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.	54221271,89	40585248,00	129 800 200,00
	ИТОГО	69 140 999,27	59 457 748,50	189 329 500,00

Все расчеты проведены в соответствии с положениями Федерального Закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7, утверждены приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014г., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Величина итоговой рыночной стоимости не зависит от размера вознаграждения за данную работу. У ООО «Союз-Оценка» нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или комментариям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Выражаем свою признательность, за возможность оказать Вам услуги

С уважением,
генеральный директор ООО «Союз-Оценка» А.В.Корягина

СОДЕРЖАНИЕ

		стр.
1.	Задание на оценку	6
2.	Применяемые стандарты оценки	10
3.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
4.	Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, подписавших отчет об оценке	13
5.	Основные факты и выводы	16
6.	Основные понятия и определения, используемые для целей оценки	22
7.	Последовательность проведения работы	25
8.	Описание объекта оценки	26
9.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	75
10	Описание процесса оценки объекта оценки	116
10.1	Используемая терминология и процесс оценки	116
10.2	Описание применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке	119
10.3	Выводы о возможности использования подходов к оценке или обоснованние отказа от использования подхода.	120
10.4	Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом	121
10.5.	Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	149
11	Согласование результатов	163
12.	Итоговое заключение стоимости объектов оценки	167
13.	Перечень используемой литературы	169
14.	Приложение	170

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценщик по Заявке Заказчика проводит расчет рыночной стоимости объектов имущества преданных в залог АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО) и принадлежащих на праве собственности ООО «Стройсервис» для информирования Заказчика о рыночной стоимости объектов оценки для последующей реализации в рамках процедуры банкротства.

1.1 Объект оценки. – недвижимое имущество

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Залоговая стоимость, руб.
	Здания		
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	4491,53	4105084,00
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	188420,67	50000,00
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	55157,89	189661,00
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	164906,75	3150000,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.	1591665,25	50000,00
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	1084845,59	687000,00
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	151267,24	106780,00
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	2380066,17	44237,00
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	1320612,29	6867458,00

10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	87887,15	250000,00
	Сооружения		
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	119511,78	50000,00
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	58625,92	2542373,00
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	171346,55	50000,00
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.	1802202,13	124907,50
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	475746,69	105000,00
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	5262973,78	500000,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.	54221271,89	40585248,00
	ИТОГО	69 140 999,27	59 457 748,50

1.2 Местонахождение объектов оценки:

Московская область, г. Чехово, ул. Комсомольская, 20.

1.3 Состав объекта оценки. Объекты оценки, представленные на оценку представляют собой :

- недвижимое имущество - производственно - складские и вспомагательные здания;

1.4 Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей

Таблица 3 Недвижимое имущество - Здания

№ п/п	Свидетельство о государственной регистрации	Наименование объекта оценки	Литера по плану	Наименование здания и его частей согласно тех.пасорта	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м (по свидетельству)	Площадь застройки, кв.м (по тех.паспорту)	Высота, м	Строительный объём, м3; площадь, м2; кол-во, шт	Измеритель	Процент износа по тех.паспорту, %
1	Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	Здание склада цемента, назначение: нежилое	М	Склад цемента	842,40	903,20	5,00	4 516,00	м3	46%
				рампа		128,40			м2	
2	Серия 50-АГ №694224 от 11.05.2012г.	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое	Л	Склад тарного цемента	71,20	147,70		1 680,00	т	50%
			Л1	Склад		82,20	7,30	600,00	м3	50%
				Ступени		29,00				50%
3	Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое	Д	Трансформаторная подстанция	32,40	40,00	4,46	178,00	м3	36%
4	Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	Здание склада красок, назначение: нежилое	Р	Склад красок	646,40	695,60	8,08	5 620,00	м3	45%
5	Серия 50-АГ №694222 от 11.05.2012г.	Здание компрессорной, назначение: нежилое	Е	Компрессорная	279,60	317,20	7,82	2 481,00	м3	37%
6	Серия 50-АГ №694221 от 11.05.2012г.	Здание насосной станции, назначение: нежилое	И	Насосная станция	99,60	94,70	6,20	587,00	м3	43%
7	Серия 50-АГ №694220 от 11.05.2012г.	Здание диспетчерской, назначение: нежилое	Ж	Диспетчерская	18,30	30,20	3,20	97,00	м3	41%
				ступени		4,00				41%
8	Серия 50-АГ №694219 от 11.05.2012г.	Здание КПП, назначение: нежилое	В	КПП	7,60	12,60	3,00	38,00	м3	44%
				ступени		0,80				44%
9	Серия 50-АГ №694254 от 14.05.2012г.	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое	П	Арматурный цех	1 174,40	1 178,10	5,59	6 586,00	м3	32%
			П	Арматурный цех				1 473,00	м3	32%
				рампа		264,80			м2	32%
10	Серия 50-АГ №694257 от 14.05.2012г.	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое	Н	Склад химических веществ	296,60	320,80	5,59	1 793,00	м3	40%
			Н	Склад химических веществ				401,00	м3	40%
				рампа		144,90			м2	40%
	ИТОГО Суммарная площадь объекта оценки, кв.м.				**3 468,50**	**3 663,70**				

Таблица 4 Сооружения.

№п/п	**Свидетельство о государственной регистрации**	Наименование сооружения	Литер	Длина, протяженность	ширина, высота	Площадь	Год постройки
11	Серия 50-АГ №691223 от 11.05.12г.	Водонапорная башня	К	Высота башни 18м	Бак металлический d=2,5м	4,5	Нет данных
12	Серия 50-АГ №694216 от 11.05.12г.	Подъездные железнодорожные пути	У	357,5	-	607,8	
13	Серия 50-АГ №694215 от 11.05.12г.	Площадка для армирования стали	С	-	-	379,7	
14	Серия 50-АГ №694217 от 11.05.12г.	Дороги и площадки		7,8	2	15,6	
		Дороги	Ш	686,6	-	2519,2	
		Площадка	Ф	-	-	4397,5	
		Площадка	Ф1	-	-	362,7	
15	Серия 50-АГ №694218 от 11.05.12г.	Ограждение	1	267	2,5	667,5	
16	Серия 50-АГ №694252 от 14.05.12г.	Железобетонная площадка	Ц	-	-	19058	

1.5 Имущественные права на объекты оценки.

Вид права: Право собственности.

Субъект права: ООО «Стройсервис» ИНН 7706646092, ОГРН 1026101927466.

1.6 Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:

Оценивается право собственности на недвижимое имущество.

Существующие ограничения (обременения) права: Залог в пользу АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО), согласно договора об ипотеке №560-12/И от 11.04.2013г.

1.7 Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

1.8 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: результаты оценки предназначены для рассмотрения Арбитражным судом дела о банкротстве должника, в соответствии со ст. 207 ФЗ №127-ФЗ, а также для установления начальной цены продажи объектов оценки. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.

1.9 Вид стоимости. Рыночная.

1.10 Дата оценки: 01.06.2016г.

1.11 Дата осмотра объекта оценки: 01.06.2016г..

1.12 Срок проведения оценки: 14 апреля – 18 июля 2016 года.

1.13 Допущения, на которых должна основываться оценка

Определение рыночной стоимости имущества проводится для учета полученных результатов при определении начальной стоимости торгов. Согласно пп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения. Таким образом, рыночная стоимость предмета оценки определена без учета НДС и НДС не облагается.

Суждение оценщиков о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность, Оценщики в процессе осуществления настоящей работы, руководствовались следующим:

2.1 Законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации

– Гражданский кодекс Российской Федерации в действующей редакции.
– Налоговый Кодекс Российской Федерации в действующей редакции.
– Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

2.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 5

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015	Стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015	
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015	
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО»	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 28 от 12.10.2015г.	Стандарт обязателен к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»

Использование федеральных стандартов обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» является обязательными для Оценщиков, поскольку они являются членами Ассоциации «МСО».

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя (Оценщиков), предполагается рассматривать как достоверную.

2. Исполнитель (Оценщики) исходит из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходят за пределы профессиональной компетенции Исполнителя (Оценщиков), и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность принимается к рассмотрению свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчете.

3. Исполнитель (Оценщики) не занимались самостоятельно измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы используются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Исполнитель (Оценщики) самостоятельно не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе (Оценщиках) не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель (Оценщики) при выполнении работы исходит из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

7. Данные, которые использованы Исполнителем (Оценщиками) при подготовке Отчета, получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель (Оценщики) не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях укажут источник информации.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя (Оценщиков) от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю (Оценщикам), вследствие легального использования результатов отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя (Оценщиков) в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

10. От Исполнителя (Оценщиков) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Приведенная в отчете величина стоимости действительна лишь на дату оценки. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

12. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.

Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

13. Настоящая оценка проводится в соответствии с требованиями ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

14. Определение рыночной стоимости имущества проводится для учета полученных результатов при определении начальной стоимости торгов. Согласно пп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения. Таким образом, рыночная стоимость предмета оценки определена без учета НДС и НДС не облагается.

15. Итоговое заключение рыночной стоимости объекта оценки составлено округленно, с учетом математического округления до двух знаков.

16. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов

17. Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1 Сведения о заказчике оценки

Таблица 6

Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис»** в лице конкурсного управляющего Колмакова Виталия Николаевича Решения Арбитражного суда Московской области от 15.10.2015 г. по делу №А41-83662/14. ИНН 7706646092, КПП 504801001 Свидетельство о постановке на учет серия 50 №013307014 от 28.07.2014г. ИФНС г. Чехов, Московской области
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис»**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077746185736
Дата присвоения ОГРН	25 января 2007г.
Местонахождение	142304, Россия, Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ул. Комсомольская, д. 20

4.2 Сведения об оценщике, подписавшим отчет об оценке

Таблица 7

Фамилия, имя, отчество оценщика	**Глинкина Ольга Алексеевна.**
Местонахождение	**Местонахождение оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор - ООО «Союз-оценка»: 344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 58 «А», офис 401**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	**№ 0550 от 29 января 2009г. выдано Ассоциацией «МСО». Срок действия свидетельства до 31 декабря 2016 года**
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	**Диплом о профессиональной переподготовке ППК № 079633 по программе оценка стоимости предприятия (бизнеса), РГСУ г. Ростов-на-Дону от 20.12.2008г.**
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	**СПАО «Ингосстрах», полис №433-589-086843/15 от 29.12.2015г. Период страхования с 11 января 2016г. по 10 января 2017 г. Лимит ответственности: триста тысяч рублей**
Стаж работы в оценочной деятельности	**С 2009года**
Фамилия, имя, отчество оценщика	**Токарева Лариса Борисовна**

Местонахождение	Местонахождение оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор - ООО «Союз-оценка»: 344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 58 «А», офис 401
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	№ 0549 от 29 января 2009г. выдано Ассоциацией «МСО». Срок действия свидетельства до 31 декабря 2016года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППК №079655 по программе оценка стоимости предприятия (бизнеса). РГСУ г. Ростов-на-Дону от 20.12.2008г**.**
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СПАО «Ингосстрах», полис №433-589-086843/15 от 29.12.2015г. Период страхования с 11 января 2016г. по 10 января 2017 г. Лимит ответственности: триста тысяч рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009года

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Таблица 8

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Союз-Оценка»
ОГРН	1096164000206
Дата присвоения ОГРН	20 января 2009 года
ИНН/КПП	6164287829/616401001
Местонахождение	344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 58 «А» оф. 401
Сведения о страховании дополнительной профессиональной ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО МСК «СТРАЖ», полис серия ГОО №10088. Период страхования с 27 ноября 2015 г. по 26 ноября 2016 г. Лимит ответственности: Пять миллионов рублей.

4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организаций и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиками оценки объекта оценки

Договор оказания услуг по оценке № 16-16 от 14.04.2016 г. между ООО «Союз-Оценка» и ООО «Стройсервис» в лице конкурсного управляющего Колмаков Виталий Николаевич, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 15.10.2015 г. по делу №А41-83662/14.

5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является – недвижимое имущество, переданное в залог АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО) и принадлежащее на праве собственности ООО «Стройсервис».

Основные данные по оцениваемому имуществу, в том числе, описание, количественные и качественные характеристики и прочие данные, существенные для идентификации оцениваемого имущества представлены Оценщиком в главах настоящего Отчета «Описание объектов оценки».

5.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица 9

№ п./п.	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Здания, сооружения, земельный участок				
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	6707490,54	6553082,25	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	3434138,96	553869,25	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	557314,78	252041,63	Не применялся (мотивированный отказ)
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	10410529,76	5028386,00	Не применялся (мотивированный отказ)
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. №	2178253,97	2175025,88	Не применялся (мотивированный отказ)

	314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.			
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	1053274,73	774794,63	Не применялся (мотивированный отказ)
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	197632,77	241811,63	Не применялся (мотивированный отказ)
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	129038,58	80987,50	Не применялся (мотивированный отказ)
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	5790564,61	9135731,00	Не применялся (мотивированный отказ)
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	2764161,98	2307269,94	Не применялся (мотивированный отказ)
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	287408,59	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	3450615,73	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	364260,85	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-	3632049,28	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)

	3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.			
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	515091,32	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	19594216,58	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.	Не применялся (мотивированный отказ)	129800153,40	Не применялся (мотивированный отказ)
18	Итого рыночная стоимоть объектов оценки рассчитанная в рамках подходов к оценке	61100917,90	156903153,11	

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки (НДС не облагается):

Таблица 10

Окончательное заключение о ***рыночной*** стоимости – недвижимого имущества – переданное в залог АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО) и принадлежащее на праве собственности ООО «Стройсервис»	**189 329 500,00** **(Сто восемьдесят девять миллионов триста двадцать девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, (округлено)руб.
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	6630300,00
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	3482200,00
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	404700,00
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	7719500,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.	2176600,00
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	914000,00
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	219700,00
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. №	105000,00

	314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	7463100,00
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	2535700,00
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	287400,00
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	3485500,00
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	364300,00
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.	3632000,00
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	515100,00
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	19594200,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.	129800200,00
		189 329 500,00

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости приведены в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» данного отчета. Результаты оценки предназначены для установления начальной цены объектов оценки в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

5.6 Порядковый номер отчета: № 16-16.

5.7 Дата составления отчета: 18 июля 2016 года.

5.8 Дата проведения осмотра объекта оценки: 01 июня 2016года

Подробное описание объекта оценки, последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объекта оценки, источники используемой информации, расчеты стоимости, а также допущения применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

6 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете используются следующие основные определения и понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (согласно Федеральному стандарту оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», пункт 3).

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участника и в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

С**тоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценки, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 9).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая

сторона не обязана принимать исполнение;

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 7).

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 8).

Кадастровая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость, которая определяется методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

В ст. 130 Гражданского кодекса РФ (часть I) «Недвижимые и движимые вещи»:

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

7.1 Процедура оценки объектов оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Проведение оценки в рамках подготовки настоящего отчета включало следующие этапы, установленные требованиями пункта 23 раздела V ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297:

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

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

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

7.2 Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Было проанализировано достаточное количество доступных данных по рынку недвижимости в районе расположения объекта оценки на дату оценки.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

информация, полученная от собственников;

информация, полученная от различных субъектов рынка;

информация, полученная из периодических изданий по ценам на рынке машин и оборудования;

информация, полученная из специализированных изданий.

7.3 Основные принципы оценки

При определении стоимости машин и оборудования обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Использование трех подходов приводит к получению трех результатов, различных по величине стоимости для одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, проводится их согласование с учетом весомости каждого подхода и определяется итоговая рыночная стоимость.

8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)

В ходе проведения работ по оценке, Оценщикам были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1.Решение Арбитражного Суда МО дело №А41-83662/14 от 19.10.15г.

2.Инвентаризационная опись №2 от 20.11.2015г.

3. Копия Договора об ипотеке №560-12/И от 11.04.2013г. от 22.04.2010г.

4.Копия Дополнительного соглашения от 03.10.2013г. к договору ипотеке №560-12/И от 11.04.2013г. от 22.04.2010г.

5.Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание арматурного цеха серия 50-АГ №694254 от 14.05.2012г.

6. Копия Инвентаризационной карточки на здание арматурного цеха (Лит П) по состоянию на 07.02.2007г.

7. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание трансформаторой подстанции серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.

8. Копия Инвентаризационной карточки на Здание трансформаторой подстанции (Лит Д) по состоянию на 07.02.2007г.

9. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Водонапорную металлическую башню серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.

10. Копия Инвентаризационной карточки на Водонапорную металлическую башню (Лит К) по состоянию на 07.02.2007г.

11. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание склада тарного цеха серия 50-АГ №694224 от 11.05.2012г.

12. Копия Инвентаризационной карточки на Здание склада тарного цеха (Лит Л) по состоянию на 07.02.2007г.

13. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Железобетонную площадку серия 50-АГ №694252 от 14.05.2012г.

14. Копия Технического паспорта на железобетонную площадку (Лит Ц) по состоянию на 27.03.2007г.

15. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание склада цемента серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.

16. Копия Инвентаризационной карточки на Здание склада цемента (Лит М) по состоянию на 07.02.2007г

17. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Площадку на армирование стали серия 50-АГ №694215 от 11.05.2012г.

18. Копия Технического паспорта на Площадку на армирование стали (Лит С) по состоянию на 07.02.2007г

19. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Ограждение серия 50-АГ №694218 от 11.05.2012г.

20. Копия Инвентаризационной карточки на Ограждение (Лит 1) по состоянию на 07.02.2007г

21. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание склада красок серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.

22. Копия Инвентаризационной карточки на Здание склада красок (Лит Р) по состоянию на 07.02.2007г

23. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Подъездные железнодорожные пути серия 50-АГ №694216 от 11.05.2012г.

24. Копия Технического паспорта на Подъездные железнодорожные пути (Лит У) по состоянию на 07.02.2007г
25. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Дороги и площадки серия 50-АГ №694217 от 11.05.2012г.
26. Копия Технического паспорта на Дороги и площадки (Лит Ш-Ф-Ф1) по состоянию на 07.02.2007г
27. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание компрессорной серия 50-АГ №694222 от 11.05.2012г.
28. Копия Инвентаризационной карточки на Здание компрессорной (Лит Е) по состоянию на 07.02.2007г
29. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание насосной станции серия 50-АГ №694221 от 11.05.2012г.
30. Копия Инвентаризационной карточки на Здание насосной станции (Лит И) по состоянию на 07.02.2007г
31. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание диспетчерской серия 50-АГ №694220 от 11.05.2012г.
32. Копия Инвентаризационной карточки на Здание диспетчерской (Лит Ж) по состоянию на 07.02.2007г
33. Копия Свидетельства о гос.регистрации права на Здание КПП серия 50-АГ №694219 от 11.05.2012г.
34. Копия Инвентаризационной карточки на Здание КПП (Лит В) по состоянию на 07.02.2007г

8.2 Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки являются собственностью ООО «Стройсервис» ИНН 7706646092. Заказчиком предоставлена инвентаризационная опись №2 от 20.11.2015г**.**

Таблица 11. Объект оценки –

№ п/п	Наименование
	Здания
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.

10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.
	Сооружения
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.

8.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Описание правового положения объекта оценки:

Классификация прав владения имуществом:

право собственности:

-частная;

-государственная:

-федеральная;

- субъектов Федерации;

- муниципальная;

Объект оценки - право собственности в отношении недвижимого имущества, представленного на оценку, принадлежащего на праве собственности ООО «Стройсервис». Право собственности подтверждается инвентаризационной описью №2 от 20.11.2015г представленной на оценку (см. Приложение к настоящему отчету).

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объектов, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить

только каким-либо иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации и спецификаций. В отношении собственника оцениваемого имущества ООО «Стройсервис» введена процедура банкротства – конкурсное производство на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 19 октября 2015г. по делу №А41-83662/14г.

Таблица 12

Наименование имущественного права	Собственность
Субъект (субъекты) права	ООО «Стройсервис»
Реквизиты правообладателя	**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис» **Сокращенное наименование:** ООО «Стройсервис» **ОГРН:** 1077746185736 **Дата присвоение ОГРН:** 25.01.2007г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Основание	*Свидетельства на право собственности представлены ниже по тексту в таблице 13
Текущее использование	На дату оценки не эксплуатируются

Таблица 13

№ п/п	**Балансовая стоимость (по данным инвентаризационной описи основных средств №2 от 20.11.2015)**	**Свидетельство о государственной регистрации***	**Наименование**
		Здание	
1	4 491,53	Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.
2	188 420,67	Серия 50-АГ №694224 от 11.05.2012г.	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.
3	164 906,75	Серия 50- АГ №694255 от 14.05.2012г.	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.
4	1 591 665,25	Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.
5	1 320 612,29	Серия 50-АГ №694222 от 11.05.2012г.	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.

6	87 887,15	Серия 50-АГ №694221 от 11.05.2012г.	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167
7	119 511,78	Серия 50-АГ №694220 от 11.05.2012г.	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.
8	58 625,92	Серия 50-АГ №694219 от 11.05.2012г.	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.
9	1 802 202,13	Серия 50-АГ №694254 от 14.05.2012г.	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.
10	475 746,69	Серия 50-АГ №694257 от 14.05.2012г.	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.
		Сооружения	
№п/п	Балансовая стоимость	Свидетельство о государственной регистрации	Наименование сооружения
11	55157,89	серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	Водонапорная башня
12	1084845,59	серия 50-АГ №694216 от 11.05.2012г.	Подъездные железнодорожные пути
13	151267,24	серия 50-АГ №694215 от 11.05.2012г.	Площадка для армирования стали
14	2380066,17	серия 50-АГ №694217 от 11.05.2012г.	Дороги и площадки
15	171346,55	серия 50-АГ №694218 от 11.05.2012г.	Ограждение
16	5262973,78	серия 50-АГ №694252 от 14.05.2012г.	Железобетонная площадка
17	54221271,89	Серия 50-АГ №694253 от 14.05.2012г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.

Проверка актуальности предоставленных заказчиком прав была произведена с использованием сервиса Росреестра [1].

1. **Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.**

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:157
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	842,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7035185,66
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

2. Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:168
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	71,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	539247,44
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

[1] Сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» www.rosreestr.ru

3. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:150
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	32,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	606847,14
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

4. Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:161
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	646,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5518523,65
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

5. Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:159
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	279,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4134593,39
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

6. Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:162
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	99,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1060876,45
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

7. Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:156
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	18,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	456171,79
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

8. Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:151
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	7,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	126139,02
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

9. Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:154
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	1174,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4359654,66
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	314:092-3753

› Найти объект на публичной кадастровой карте

› Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)

10. Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:153
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Площадь ОКС'а:	296,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2799853,58
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ул Комсомольская, д. 20
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) ИНН исполнителя:	5000003386
(ОКС) Исполнитель:	Южный филиал, Чеховский отдел
Дата обновления информации:	07.06.2016
Устаревшие номера	

11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:31:0040301:19
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	76866
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Московская область, г.Чехов, ул.Комсомольская, 20
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	09.06.2016
Раздел:	Действующий

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50-31/023/2012-259 от 14.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-31/003/2013-303 от 22.05.2013 (Ипотека)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

8.3 Сведения о физических свойствах объектов оценки

8.3.1 Общие сведения об объекте оценки

Характеристики земельных участков представлены в таблице далее.

Таблица 14

Характеристика	1. Земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040301:0019
Местоположение	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0040301:0019
Площадь, кв.м	76 866
Кадастровая стоимость, руб.	114 381 988,62
Балансовая стоимость, руб.	54 221 272,00
Документы-основания	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ от 14.05.2012г; Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра) №МО-13/3В-338694 от 04.04.2013г.
Категория, назначение, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, разрешенное использования – производство товарного бетона и складирования нерудных материалов
Фактическое использование	По назначению
Топография земельного участка	Участок ровный
Расположение	Земельный участок ограничен землями производственного назначения
Состояние участка	Участок застроенный капитальными строениями
Инженерные коммуникации	Водопровод, электричество

Местоположение объекта оценки на кадастровой карте

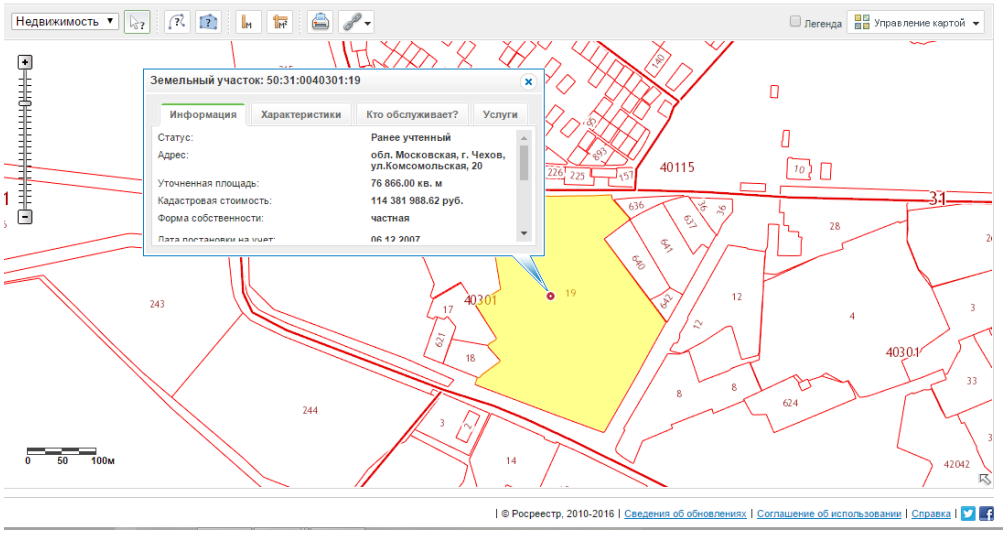


Рисунок 1. Источник информации http://maps.rosreestr.ru/

На представленном к оценке земельном участке расположен нижеследующий объект недвижимости:

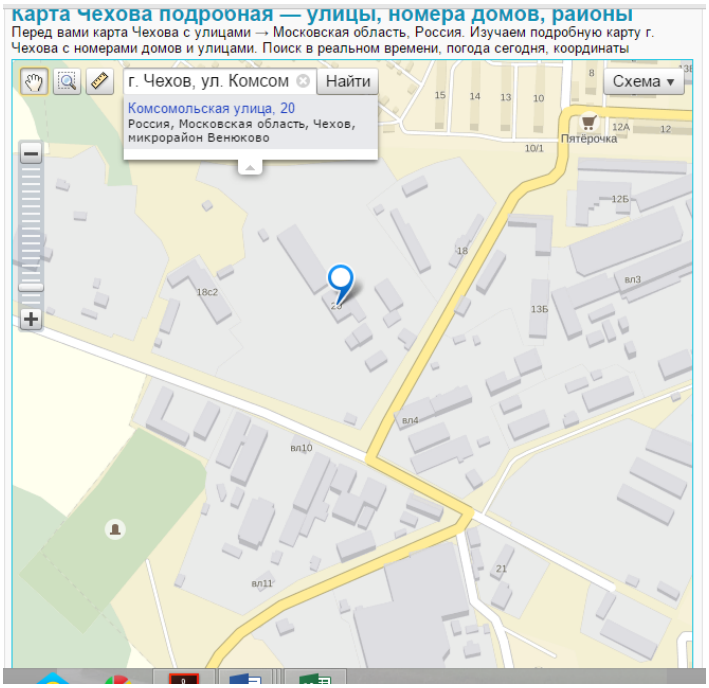
Таблица 15. Здания

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М.	50-50-31/010/2007-171.
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1.	50-50-31/010/2007-170.
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К.	50-50-31/010/2007-164
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р.	50-50-31/010/2007-174.
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е.	50-50-31/010/2007-165.
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И.	50-50-31/010/2007-167
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж.	50-50-31/010/2007-166
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В.	50-50-31/010/2007-162.
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П.	50-50-31/010/2007-173.
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н.	50-50-31/010/2007-172.

Таблица 16. Сооружения

	Сооружения
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.

Местоположение объектов оценки приведено ниже.



Источник информации: http://u-karty.ru/russia/chehov.html

В июне (01.06.2016 г.) Оценщиком совместно с Заказчиком проведено обследование объектов недвижимого имущества – объектов оценки, которое включило в себя визуальный осмотр, выявление особенностей эксплуатации объектов оценки и фотографирование.

По итогам осмотра было выявлено:

Описание технического состояния объектов недвижимого имущества: Детальная информация относительно технического состояния конструктивных элементов каждого объекта оценки в отдельности представлена в технических паспортах на здания. Данная информация представлена в Приложении к Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Характеристика улучшений и экспликация по данным технического паспорта приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 17

№ п/п	Балансовая стоимость	Свидетельство о государственной регистрации	Литера по плану	Наименование здания и его частей	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м (по свидетельству)	Площадь застройки, кв.м (по тех.паспорту)	Высота, м	Строительный объём, м3; площадь, м2; кол-во, шт	Измеритель	Процент износа по тех.паспорту, %
1	4 491,53	Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	М	Склад цемента	842,40	903,20	5,00	4 516,00	м3	46%
				рампа		128,40			м2	
2	188 420,67	Серия 50-АГ №694224 от 11.05.2012г.	Л	Склад тарного цемента	71,20	147,70		1 680,00	т	50%
			Л1	Склад		82,20	7,30	600,00	м3	50%
				Ступени		29,00				50%
3	164 906,75	Серия 50- АГ №694255 от 14.05.2012г.	Д	Трансформаторная подстанция	32,40	40,00	4,46	178,00	м3	36%
4	1 591 665,25	Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	Р	Склад красок	646,40	695,60	8,08	5 620,00	м3	45%
5	1 320 612,29	Серия 50-АГ №694222 от 11.05.2012г.	Е	Компрессорная	279,60	317,20	7,82	2 481,00	м3	37%
6	87 887,15	Серия 50-АГ №694221 от 11.05.2012г.	И	Насосная станция	99,60	94,70	6,20	587,00	м3	43%
7	119 511,78	Серия 50-АГ №694220 от 11.05.2012г.	Ж	Диспетчерская	18,30	30,20	3,20	97,00	м3	41%
				ступени		4,00				41%
8	58 625,92	Серия 50-АГ №694219 от 11.05.2012г.	В	КПП	7,60	12,60	3,00	38,00	м3	44%
				ступени		0,80				44%
9	1 802 202,13	Серия 50-АГ №694254 от 14.05.2012г.	П	Арматурный цех	1 174,40	1 178,10	5,59	6 586,00	м3	32%
			П	Арматурный цех				1 473,00	м3	32%
				рампа		264,80			м2	32%
10	475 746,69	Серия 50-АГ №694257 от 14.05.2012г.	Н	Склад химических веществ	296,60	320,80	5,59	1 793,00	м3	40%
			Н	Склад химических веществ				401,00	м3	40%
				рампа		144,90			м2	40%
				ИТОГО Суммарная площадь объекта оценки, кв.м.	**3 468,50**	**3 663,70**				

Таблица 18. Сооружения

№п/п	Балансовая стоимость	Наименование сооружения	Литер	Длина, протяженность	ширина, высота	Площадь	Год построки
11	55157,89	Водонапорная башня	К			0,8	Нет данных
12	1084845,59	Подъездные железнодорожные пути	У	357,5		607,8	
13	151267,24	Площадка для армирования стали	С			379,7	
14	2380066,17	Дороги и площадки		7,8	2	15,6	
		Дороги	Ш	686,6		2519,2	
		Площадка	Ф			4397,5	
		Площадка	Ф1			362,7	
15	171346,55	Ограждение	1	267	2,5	667,5	
16	5262973,78	Железобетонная площадка	Ц			19058	

Таблица 19

№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	**Ссылка на источник**	**Здание склада цемента, Литер М, пл. 842,4 квм.**	**Рампа**
1	Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1	
2	Адрес объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г.Чехов, ул. Комсомольская, 20	
3	Текущее назначение (Разрешенное использование)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	нежилое	
4	Кадастровый (или условный) номер	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	50-50-31/010/2007-171	
5	Балансовая стоимость, руб.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	4491,53	
6	Правообладатель	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис»	

7	Зарегистрированное право	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	собственность	
8	Вид права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	собственность	
9	Ограничения (обременения) права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека , договор №560-12/И от 11.052013г.	
10	**История создания и эксплуатации объекта**			
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание пром. назначения	Сооружение
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	2	2
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет данных	Нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Производственное	Вспомогательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии	
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**			
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	4516,00	-
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	903,2	128,4
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694214 от 11.05.2012г	842,40	
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	5,00	-
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**			
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бутовые, бетонный и ж/бетонные	-
		По данным осмотра	Выпучивание и заметное искривление цоколя сквозные трещины	-

	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетонные блоки, кирпичные	-
		По данным осмотра	Массовое отпадение штукатурки выветривание швов ослабление кирпичной кладки	-
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Кирпичные	-
		По данным осмотра	трещины, выветривание швов	-
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	металлические	металл
		По данным осмотра	Отдельные трещины	прогиб балок удов
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Асбестоцементная плита	
		По данным осмотра	Множественные трещины протечки и промерзания	-
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные	-
		По данным осмотра	Массовые сколы, выбоины и отставание покрытия основания местами	-
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Окна – деревянные одинарные глухие;	-
		По данным осмотра	Оконные переплеты рассохдись покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена	-
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет	-
		По данным осмотра	-	-
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет	-

	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	-
	Прочие работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Рампа	Искривление горизонтальных линий
13	**Сведения об износе и устареваниях объекта**			
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	46%	0%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено	не выявлено
14	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**		В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
15	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**		Нет.	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	**Ссылка на источник**	**Здание склада тарного цемента, Литер:Л.**	**Склад, литер Л1, ступени**
1	Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	Нежилое здание , назначение: нежилое. Этажность:1	
2	Адрес объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20	
3	Текущее назначение (Разрешенное использование)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	нежилое	
4	Кадастровый (или условный) номер	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	50-50-31/023/2012-077	

5	Балансовая стоимость, руб.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	188 420,67	
6	Правообладатель	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис	
7	Зарегистрированное право	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	собственность	
8	Вид права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	собственность	
9	Ограничения (обременения) права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.	
10	**История создания и эксплуатации объекта**			
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание пром. назначения	одноэтажное здание пром. назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	2	2
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет сведений	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Производственное	Производственное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии	
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**			
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	6 емкостей по 280тонн	600,00
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	147,7	82,2
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694223 от 11.05.2012г.	71,20	
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	7,30
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**			

	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	ж/б бетонные плиты
		По данным осмотра		трещины, частичное разрушение блоков
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	металлические	кирпичные
		По данным осмотра	-	трещины, выветривание швов выпадение кирпичей
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	ж/бетонные
		По данным осмотра	-	трещины, выветривание швов удов
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	металлическое	ж/бетонное
		По данным осмотра	-	прогиб балок удов
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	металлическая	Шифер по плитам перекрытия
		По данным осмотра	-	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Основание бетон	-
		По данным осмотра	-	-
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	Двери щитовые

		По данным осмотра	-	Коробки местами поврреждены или поражены гнилью
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет	нет
		По данным осмотра	-	-
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	электроосвещение есть
	Прочие работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-	-
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**			
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	50%	50%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено	
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено	
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.	
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	**Ссылка на источник**	**Здание трансформаторной подстанции, Литер:Д.**	
1	Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1	
2	Адрес объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20	

3	Текущее назначение (Разрешенное использование)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	нежилое
4	Кадастровый (или условный) номер	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	50-50-31/010/2007-164
5	Балансовая стоимость, руб.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	164906,75
6	Правообладатель	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	Зарегистрированное право	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	собственность
8	Вид права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	собственность
9	Ограничения (обременения) права	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Вспомагательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	178
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	40,0
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694255 от 14.05.2012г.	32,4

	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	4,46
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонный ленточный
		По данным осмотра	Отдельные глубокие трещины
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	- Ослабление кирпичной кладки стен, высолы и следы увлажнения
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонное
		По данным осмотра	Трещины прогибы следы протечек
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Оцинкованное железо по плитам перекрытия
		По данным осмотра	Неплотность фальцев пробоины и нарушения примыканий к выступающим частям местами
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетон
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах выбоины
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Металлические двери и ворота
		По данным осмотра	- Повреждение наличников, повреждение о перекосы обвязок
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Стены окрашены

		По данным осмотра	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	- электроосвещение есть
	Прочие работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	36%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание склада красок, Литер:Р.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256от 14.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	50-50-31/023/2007-174

5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	1591665,25
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Производственное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	5620
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	695,60
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694256 от 14.05.2012г.	646,40
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	8,08
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		

	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонный
		По данным осмотра	Трещины в швах между болками высолы и следы увлажнения
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	- Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонное
		По данным осмотра	Отдельные трещины в нижних плитах
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Рулонная
		По данным осмотра	Разрушение верхних и метами нижних слоев покрытия, вздутия требующие замены
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетон, цемнт
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах выбоины
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Окна одинарные глухие, двери -простые
		По данным осмотра	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	окраска
		По данным осмотра	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет

	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	- электроосвещение есть
	Прочие работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	45%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание компрессороной, Литер: Е.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	50-50-31/010/2007-165
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	1320612,29
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис

7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Вспомагательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	2481
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	317,2
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	279,60
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	7,82
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонный

		По данным осмотра	Трещины в швах между болками
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	Выветривание швов
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонное
		По данным осмотра	Следы протечек в местах опирание плит на наружние стены
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Рулонная
		По данным осмотра	Разрушение верхних и метами нижних слоев покрытия, вздутия требующие замены
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетон
		По данным осмотра	Массовые глубокие выбоины
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Окна одинарные глухие, двери -простые
		По данным осмотра	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, дверные полотна осели
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	окраска
		По данным осмотра	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
	Каркас здания стальной (прогоны перекрытия)	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Ржавчина
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		

	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	37%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание насосной станции, Литер: И.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	50-50-31/010/2007-167
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	87887,15
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.

10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Вспомагательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	587
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	94,7
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694222от 11.05.2012г.	99,60
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	6,20
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонные блоки
		По данным осмотра	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	Выветривание швов,ослабление кирпичной кладки стен, карниза

	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонное
		По данным осмотра	Усадочные трещины
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Рулонная
		По данным осмотра	Разрушение верхних и метами нижних слоев покрытия, вздутия требующие замены
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетон
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	двери -щитовые
		По данным осмотра	Коробки местами повреждены
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Стены-штукатурка, окраска. Потолок-окраска
		По данным осмотра	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставания краски
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
	Рзаные работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	43%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено

15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание диспетчерской, Литер: Ж.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694221от 11.05.2012г.	50-50-31/010/2007-166
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	119511,78
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения

	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Вспомагательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, м^3	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	97
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, м^2	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	30,2
	Общая площадь помещений по свидетельству, м^2	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	18,30
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	3,20
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетонные
		По данным осмотра	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	Массовое отпадание штукатурки, выветривание швов,ослабление кирпичной кладки
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетонное
		По данным осмотра	Отдельные глубокие трещины в нижних плитах

	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Железные, асбестоцементные, черепичные
		По данным осмотра	Множественные трещины, протечки и замерзание
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные покрыты линолеумом
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Окна –двойные глухие, двери-простые
		По данным осмотра	Оконные переплеты рассохлись покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Стены-штукатурка, окраска.
		По данным осмотра	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился,в отдельных местах поврежден
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства
		По данным осмотра	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов
	Рзаные работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Ступени – искривление горизонтальных линий, коробление и повреждение-
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	41%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

	специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание КПП, Литер: В.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	50-50-31/010/2007-162
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	58625,92
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694219от 11.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1

	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Вспомагательное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, м^3	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	38
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, м^2	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	12,6
	Общая площадь помещений по свидетельству, м^2	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694220от 11.05.2012г.	7,6
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	3,0
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетонные
		По данным осмотра	Выпучивание и заметное искривление цоколя
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	Сквозные тещины в перемычках и под оконными проемами
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	бетонное
		По данным осмотра	Зазоры и щели
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	рубероид

		По данным осмотра	Разрушение верхних и местами нижних слоев покрытия, вздутия требующие замены
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	дощатыее покрыты линолеумом
		По данным осмотра	Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждение отдельных досок
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Окна –двойные глухие, двери-простые
		По данным осмотра	Оконные переплеты рассохлись покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Стены-штукатурка, окраска.
		По данным осмотра	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился,в отдельных местах поврежден
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Нет
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Отопление от котла, электроосвещение
		По данным осмотра	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов
	Рзаные работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Ступени – искривление горизонтальных линий, коробление
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	44%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание арматурного цеха, Литер: П.
1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	50-50-31/010/2007-173
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	1802202,13
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	4
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных

	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Производственное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		
	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	8059
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	1178,1
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694254от 14.05.2012г.	1174,40
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	5,59
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонные блоки
		По данным осмотра	Трещины в швах между блоками
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные колоны, металлическая сетка
		По данным осмотра	Повреждение фактурного слоя трещины
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные колонны
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
		По данным осмотра	-
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Шиферная
		По данным осмотра	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит

	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Ворота- металлическая сетка
		По данным осмотра	Повреждения
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
		По данным осмотра	-
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
		По данным осмотра	-
	Разные работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Рампы- отдельные глубокие трещины
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	32%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.
№ п.п.	**Физические характеристики улучшений земельного участка**	Ссылка на источник	Здание склада химических веществ, Литер: Н.

1	**Объект оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	Нежилое здание, назначение: нежилое. Этажность:1
2	**Адрес объекта оценки**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20
3	**Текущее назначение (Разрешенное использование)**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	нежилое
4	**Кадастровый (или условный) номер**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	50-50-31/010/2007-172
5	**Балансовая стоимость, руб.**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	475746,69
6	**Правообладатель**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	ООО «Стройсервис
7	**Зарегистрированное право**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	собственность
8	**Вид права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	собственность
9	**Ограничения (обременения) права**	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	Вид: Ипотека договор №560-12/И от 11.04.2013г.
10	**История создания и эксплуатации объекта**		
	Тип здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	одноэтажное здание вспомогательного назначения
	Группа капитальности	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	3
	Год постройки здания	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	нет данных
	Начальное функциональное назначение	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Производственное
	Текущее использование	По данным осмотра	На дату оценки здание не эксплуатируется по текущему назначению, находится в удовлетворительном состоянии
11	**Основные характеристики здания (нежилые помещения)**		

	Строительный объем, $м^3$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	2194
	Общая площадь помещений по тех. паспорту, $м^2$	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	320,8
	Общая площадь помещений по свидетельству, $м^2$	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ №694257от 14.05.2012г.	296,60
	Высота помещений, м	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	5,59
12	**Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**		
	Фундамент	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	ж/бетонные блоки
		По данным осмотра	Трещины в швах между блоками
	Стены	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Кирпичные
		По данным осмотра	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен
	Перегородки	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Кирпичные
		По данным осмотра	трещины
	Перекрытия	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
		По данным осмотра	-
	Крыша	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Из асбестоцементных листов по металлическим балкам
		По данным осмотра	Протечки , отколы и трещины
	Полы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Бетонные
		По данным осмотра	Стирание поверхности в ходовых местах
	Заполнение проемов	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Металлические ворота
		По данным осмотра	Повреждения наличников, повреждение и перекосы коробок
	Внутренняя отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-

		По данным осмотра	-
	Наружная отделка	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
	Инженерные системы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	-
		По данным осмотра	-
	Разные работы	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	Имеются – отдельные глубокие трещины
14	**Сведения об износе и устареваниях объекта**		
	Физический износ, %	Инвентаризационная карточка, дата обследования объекта учета 07.02.2007 г.	40%
	Функциональное устаревание	По данным осмотра	не выявлено
	Экономическое устаревание	По данным осмотра	не выявлено
15	**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**	По данным осмотра	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
16	**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**	По данным осмотра	Нет.

8.5 Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

8.5.1 Описание месторасположения объекта оценки

Оценщиком проведена идентификация (обследование) оцениваемых объектов, включающая осмотр предоставленных фотографий и выявление его особенностей эксплуатации, и его характерных элементов. Месторасположение объектов оценки по адресу: Московская область, г.Чехов, ул. Комсомольская, 20

При идентификации объектов оценки было установлено, что:
на момент осмотра объекты оценки не используется;

Производственно-складские помещения удалены от объектов, неблагополучно влияющих на экологическую ситуацию в месторасположении объекта оценки.

Освещенность территории в ночное время хорошая.

Объекты оценки расположены в зоне с хорошо развитой инфраструктурой.

Земельный участок характеризуется развитой сетью водонаполненных коммуникаций, удаленностью от территории промышленных предприятий, уборкой территории в любое время года. В непосредственной близости от здания не проводятся строительные работы.

Доступность к центру города удовлетворительная.

Доступность к общественным транспортным средствам во все районы города хорошая (автобусы, маршрутные такси, и т.д.).

Прилегающая зона характеризуется средним потоком пешеходов.

По прилегающим дорогам движение осуществляется круглосуточно и круглогодично с высокой интенсивностью.

Объекты оценки не являются памятником истории и архитектуры.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Объекты оценки расположены вне зоны оползневых явлений, а также вне закарстованных зон.

Техническое состояние соседних построек удовлетворительное.

По внешнему виду объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии.

8.5.2 Краткая характеристика города Чехова Московской области.

Че́хов — город (с 1954 года) районного подчинения в Московской области России, административный центрЧеховского района, расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка **Лопасня**, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки. Население — 69 028[1] чел. (2015)

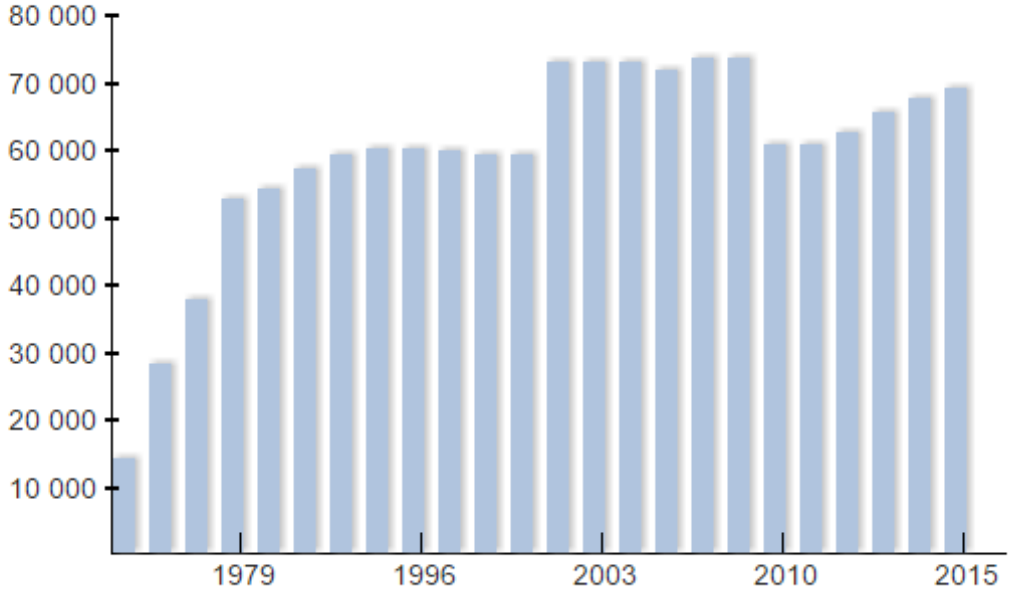
География.

Город **Чехов** располагается к югу от столицы, 50 километров от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная станция Чехов располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал). Бо́льшая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 км².

Климат — умеренно континентальный с умеренно-холодной зимой и тёплым влажным летом. Частое прохождение циклонов с Атлантики и иногда со Средиземноморья обуславливает увеличение облачности. Среднеянварская температура составляет около −8 °C, среднеиюльская — +20,5 °C. Средняя продолжительность безморозного периода — около 200 дней. Почвы — преимущественно аллювиальные, серые лесные.

Население

Численность населения							
1959[3]	1967	1970[4]	1979[5]	1982	1986	1989[6]	1992
13 950	↗28 000	↗37 641	↗52 497	↗54 000	↗57 000	↗59 206	↗60 200
1996	1998	2000	2001	2002[7]	2003	2005	2006[8]
↘60 100	↘59 800	↘59 100	↗59 200	↗72 917	↘72 900	↗73 000	↘71 766
2007	2009[9]	2010[10]	2011[11]	2012[12]	2013[13]	2014[14]	2015[1]
↗73 400	↗73 574	↘60 720	↘60 700	↗62 385	↗65 359	↗67 603	↗69 028



Экономика. В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов следует отметить завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электрощит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест.

FM Logistic в Чехове

В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут».

В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места.

Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

В Чехове действуют крупнейшие продовольственные торговые сети известных компаний, таких как Billa, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Копейка, Торнадо, Компьютерный магазин ОСКОМП, сети салонов сотовой связи (Евросеть, Связной, АльтТелеком).

Также находятся отделения крупнейших банков России: ВТБ 24, Сбербанк, Банк Возрождение, Банк Москвы, а также банк «Западный», банк «Восточный», Московский Индустриальный банк

Строительство. В районе идёт активное привлечение инвесторов в строительство жилья. В 2007 году возведён первый дом микрорайона«Губернский». Общий объём строительства составит 330 тысяч квадратных метров жилья. Здесь будут построены новая школа, детские сады и другие объекты социального и бытового направления.

В стадии разработки находятся ещё два новых микрорайона. Это микрорайон «Олимпийский» — строительство которого позволит решить проблему жителей, проживающих в «бамовских» бараках. На их месте скоро поднимутся комфортабельные жилые дома общей площадью около 95 тысяч квадратных метров. И вторая очередь микрорайона «Вокзальный». Здесь будут возведены многоэтажные жилые дома, а также будет построен детский сад, необходимость строительства которого давно уже назрела.

Особо следует отметить ещё один инвестиционный проект — это строительство новых жилых домов со сносом ветхих многоквартирных панельных жилых домов первых массовых серий в районе ул. Молодёжная.

В ходе реализации этого проекта планируется поэтапный снос ветхого фонда, строительство новых домов, реконструкция инженерной инфраструктуры, строительство и реконструкция объектов социального назначения.

При разработке проектов застройки микрорайонов большое внимание уделяется решению проблемы парковочных мест. В каждом жилом массиве предусмотрено строительство многоярусных стоянок для легкового автотранспорта.

Возведение жилых комплексов неразрывно связано со строительством объектов социального назначения.

В апреле 2005 года в самом центре Чехова открылась новая гостиница Олимпийская.

В 2011 году сдан в эксплуатацию торгово-развлекательный центр «Карнавал» на улице Московская. На четырёх этажах комплекса находятся: продуктовый супермаркет, супермаркет электроники и бытовой техники, универмаг одежды, многозальный кинотеатр и детский развлекательный комплекс, фуд-корт

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki(Московская область)

8.5.3 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

8.5.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, формируется наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование недвижимости. Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Оценка имущества на базе рыночной стоимости осуществляется, исходя из его наиболее эффективного использования, при этом, каждое потенциально возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 20.

Варианты ННЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение (производство)	+	+	+	+
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта недвижимого имущества является:

- ***использование в качестве производственно-складской недвижимости.***

9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (раздел 9.1);

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (раздел 9.2);

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (раздел 9.3);

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (раздел 9.4);

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы (раздел 9.5).

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

9.1.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В СТРАНЕ

При подготовке данного раздела использованы информационные материалы, размещенные на сервере Министерства экономического развития и торговли Российской федерации (www.economy.gov.ru) – «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января 2016 года». Министерства экономического развития и торговли Российской федерации (Минэкономразвития России), Адрес: ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва, 125993. Москва, 2016 г.[2]

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2016 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, индекс **ВВП** с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

По оценке Минэкономразвития России, по **промышленному производству** в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь – +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

[2] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929

По виду деятельности «**Строительство**», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота **розничной торговли** с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика **платных услуг населению** в январе не изменилась.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, **реальная заработная плата** (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика **реальных располагаемых доходов** (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. **индекс потребительских цен** составил

101,0% (в январе 2015 г. – 103,9%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год	
	янв.	дек.	янв.	янв. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)1)
ВВП[1)]	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства [3)]	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства Индекс производства продукции сельского хозяйства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	102,8	103,6	102,5	-0,2
Ввод в действие жилых домов	93,3	98,5	95,8	-1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	128,1	86,8	87,3	
Реальная заработная плата работников организаций	98,6[6)]	99,2[6)]	93,7	-1,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	91,6[6)]	91,6[5)6)]	93,9[5)]	0,3
Уровень безработицы Оборот розничной торговли	30929	43408[5)]	32122	
Объем платных услуг населению	5,5	5,8	5,8[4)]	5,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США Импорт	96,4	84,7	92,7	-0,2
товаров, млрд. долл. США	100,6[6)]	97,0[6)]	97,3	0,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	27,7	28,4	22,7[7)]	
	12,3	17,4	10,1[7)]	
	46,6	36,4	28,5	

[1)] Оценка Минэкономразвития России. [2)] В % к предыдущему месяцу.

[3)] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

- Предварительные данные.
- Оценка Росстата.
- Без учѐта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, индекс **ВВП** с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. В январе, по оценке **Валовой внутренний продукт** Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре соответственно.

Источник: расчеты Минэкономразвития России

По итогам 2015 года в ВВП по расходам произошли следующие структурные сдвиги: доля потребительского и инвестиционного спроса сократилась на 0,6 и 0,7 п. пункта соответственно, в то время как доля чистого экспорта выросла на 1,3 п. пункта (экспорт товаров и услуг вырос на 1,1 п. пункта на фоне снижения доли импорта на 0,2 п. пункта).

Динамика физических объемов элементов использования ВВП

(прирост, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт	**4,3**	**3,5**	**1,3**	**0,7**	**-3,7**
Расходы на конечное потребление	**5,3**	**6,1**	**3,1**	**1,4**	**-7,9**
Домашних хозяйств	6,8	7,4	3,7	1,7	-10,1
Государственного управления	1,4	2,5	1,4	0,4	-1,8
НКООДХ*	-4,9	-1,0	-1,2	-0,2	1,8
Валовое накопление	**21,0**	**3,9**	**-7,3**	**-6,1**	**-18,3**
в том числе:					
Валовое накопление основного капитала**	9,1	6,0	0,9	-0,6	-7,6
Внутренний конечный спрос	***9,1***	***5,5***	***0,5***	***-0,4***	***-10,3***
Чистый экспорт	**-52,0**	**-19,2**	**12,4**	**23,6**	**93,6**
Экспорт	**0,3**	**1,4**	**4,8**	**0,3**	**3,1**
Товары	-1,8	0,7	3,7	1,3	6,1
Услуги	18,8	7,1	14,8	-7	-19,1
Импорт	**20,3**	**9,7**	**2,3**	**-5,9**	**-25,6**
Товары	19,7	6,6	-1	-8	-25,5
Услуги	22,1	20,2	12,5	-0,4	-25,9

Источник: Росстат

* Некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства. **
Включая чистое приобретение ценностей.

Негативное влияние на общеэкономический рост в 2015 году оказало снижение финансовой деятельности, обусловленное сужением депозитно-кредитной активности хозяйствующих

субъектов. Валовая добавленная стоимость отрасли «Финансовая деятельность» снизилась на 1,3% против роста на 10,5% в 2014 году.

Динамика физического объема ВВП и валовой добавленной стоимости в разрезе видов экономической деятельности

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт	**104,3**	**103,5**	**101,3**	**100,7**	**96,3**
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	114,7	98,5	104,7	102,2	103,5
Рыболовство, рыбоводство	104,1	106,9	103,2	102,0	99,2
Добыча полезных ископаемых	103,4	101,7	96,4	102,2	101,1
Обрабатывающие производства	106,3	105,5	104,4	101,0	94,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	100,0	101,6	98,0	99,7	98,3
Строительство	107,6	104,0	100,1	98,4	92,5
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	103,2	103,4	100,4	101,5	89,9
Гостиницы и рестораны	106,6	104,5	102,3	100,2	94,8
Транспорт и связь	106,5	104,0	102,1	99,4	98,4
Финансовая деятельность	103,5	119,6	112,5	110,5	98,7
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	102,2	102,8	100,9	98,3	99,0
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	96,8	100,9	101,0	100,8	99,1
Образование	99,2	97,1	97,9	101,9	95,9
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	101,1	102,4	100,7	101,7	100,3
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	99,6	100,8	99,9	97,7	99,2
Деятельность домашних хозяйства	92,0	104,7	101,8	102,0	101,4
Чистые налоги на продукты и импорт	107,0	103,5	101,0	100,1	93,0

Источник: Росстат

Пропорции формирования ВВП по доходам по итогам 2015 существенно изменились. Средства, высвободившиеся в результате снижения доли налоговой составляющей ВВП – на 3,1 п. пункта. (с 14,1% ВВП в 2014 году до 11,0% в 2015 году), в большей степени перераспределились в пользу роста валовой прибыли и валовых смешанных доходов – на 2,4 п. пункта. Доля оплаты труда наемных работников увеличилась в меньшей степени – на 0,7 п. пункта (с 44,8% ВВП в 2014 году до 45,5% в 2015 году).

Индекс **промышленного производства,** по данным Росстата, за январь снизился на 2,7% к соответствующему периоду предыдущего года и замедлил свое падение на 1,8 п. пункта по сравнению с декабрем (-4,5%). Добыча полезных ископаемых выросла (+0,4%, г/г), в обрабатывающих производствах наблюдается снижение (-5,6%, г/г). Из-за холодного января значительный рост показало производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+2,5%, г/г).

	2015					2016
	1 П.	3 кв.	9 м.	дек.	год	янв.
Производство – всего, %, г/г	**-2,7**	**-4,2**	**-3,2**	-4,5	**-3,4**	-2,7
Добыча полезных ископаемых	**0,0**	**0,6**	**0,3**	0,1	**0,3**	0,4
Обрабатывающие производства	**-4,5**	**-6,4**	**-5,2**	-6,1	**-5,4**	-5,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	**-0,1**	**-1,4**	**-0,6**	-6,3	**-1,6**	2,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства показывает следующую месячную динамику: промышленное производство перешло в положительную область (+0,3%, м/м), добыча полезных ископаемых осталась без изменений (0,0%, м/м), обрабатывающие производства незначительно сократились (-0,2%, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды значительно выросло (+2,8%, м/м).

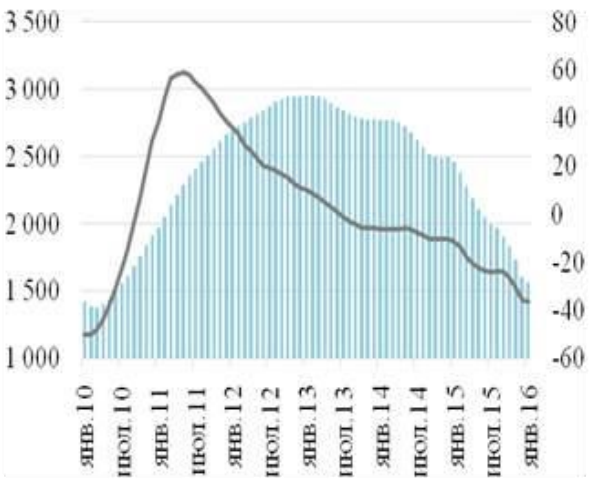
Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе снизилось на 4,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Из-за праздничной календарной составляющей первого месяца года и общего снижения объема строительных работ в зимнее время, ухудшение динамики строительства было ожидаемо, но ускорение падения на 2,7 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем превзошло ожидания (в декабре спад составил 1,5%).
Производство стройматериалов – индикатор, определяющий динамику строительства, ускорило падение в январе. Выпуск основных составляющих строительства - цемента и кирпича - упал на 26,7% и 25,6% соответственно. Блоки стеновые потеряли 40,2%, конструкции и детали сборные железобетонные – 29,8 процента.

На фоне продолжающегося сжатия потребительского спроса, обусловленного падением реальных доходов населения, негативный тренд в продажах легковых автомобилей остается неизменным. Реальные располагаемые доходы населения снизились на 6,3% в январе текущего года по отношению к январю предыдущего (для сравнения, в декабре 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 0,8%, а в ноябре их сокращение составило 6,5%). Несмотря на сохраняющуюся отрицательную динамику продаж легковых автомобилей, темп падения объѐмов продаж в январе замедлился по сравнению со значением декабря предыдущего года. Если в декабре 2015 г. на фоне крайне высокой склонности к сбережению (29%) снижение продаж легковых автомобилей, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, составило практически 46%, то в январе текущего года объѐмы продаж упали на 29% по отношению к январю предыдущего года.

Продажи легковых машин в РФ кол-во

г/г,%			
янв.15	115 528	-24,3	фев.15
128 313	-37,9	мар.15	139 850
-42,5	апр.15	132 456	-41,5
май.15	125 801	-37,5	июн.15
140 161	-29,7	июл.15	131 087
-27,5	авг.15	138 670	-19,4
сен.15	140 867	-28,6	окт.15
129 958	-38,5	ноя.15	131 572
-42,7			
дек.15	146 963	-45,7	
янв.16	81 849	-29,2	

Источник: Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ)



В то же время, продолжает углубляться спад производства легковых автомобилей. Темп спада в январе текущего года составил 40,4%, а в декабре предыдущего года спад производства по данной позиции был 38,9% (в ноябре 2015 г. сокращение объѐмов производства составило 22,9%).

Немного замедлился спад производства автобусов, составивший в январе чуть более 14% по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года. Производство грузовых автомобилей сократилось на 11%, что значительно превышает показатель декабря прошлого года (1,4%).

Продолжает оставаться в положительной области производство грузовых вагонов, хотя темп роста по данной позиции существенно сократился (с практически 25% в декабре предыдущего года до 1,5% в январе текущего). Вступивший в силу с 1 января 2016 г. запрет на эксплуатацию грузовых вагонов с продлѐнным с 2016 года сроком службы нацелен на рост инвестиционной привлекательности приобретения новых вагонов, а также призван повысить спрос на них, что должно положительно сказаться на динамике производства вагонов. Негативные тенденции в отрасли сменились позитивными в ноябре предыдущего года, спад производства вагонов тогда резко замедлился и составил 0,4%, сменившись в декабре ростом.

Машиностроение, %, г/г	декабрь	год	январь
Автомобили легковые	-39,5	-28,4	-40,4
Автобусы	-16,2	-17,0	-14,2
Автомобили грузовые (включая шасси)	-1,4	-14,7	-11,1
Вагоны грузовые магистральные	24,7	-45,6	1,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Станкостроение, %, г/г декабрь год январь Станки металлорежущие -10,6 -11,2 16,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По итогам января темпы прироста производства в металлургии продолжают оставаться в отрицательной зоне и составили -6,5процента. С одной стороны, по сравнению с показателем в декабре (-13,3%), можно сказать, что спад производства замедлился, с другой – темп снижения в январе остается на уровне 2015 года. Производство большинства видов продукции отрасли сократилось, наиболее значимое снижение наблюдается в производстве проката - -12,6

процента. Также негативное влияние может оказать введение Европейской комиссией антидемпинговых пошлин на российский прокат в размере до 26,2 процента.

Производство продукции **сельского хозяйства** в январе 2016 г. выросло относительно соответствующего периода 2015 года на 2,5 процента. Общий объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 159,0 млрд. рублей.

	2015				2016
%, г/г	октябрь	ноябрь	декабрь	2015 год	январь
Реальная заработная плата	-10,5	-10,4	-8,4	**-9,3**	-6,1

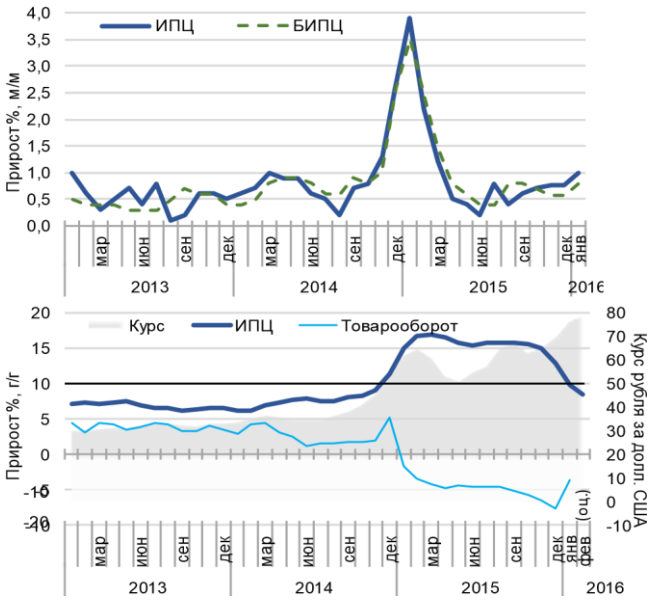
Годовые темпы сокращения **реальной заработной платы** работников организаций в январе текущего года составили 6,1 процента. Это самое маленькое сокращение реальной заработной платы, начиная с декабря 2014 г., и с учетом данных за декабрь 2015 г. может быть признаком постепенного разворота нисходящего зарплатного тренда, сформировавшегося на протяжении 2015 года.

Несмотря на позитивные изменения в динамике реальной заработной платы, **реальные располагаемые доходы** продолжили снижение темпами, сопоставимыми с концом прошлого года. В январе сокращение реальных доходов было больше, чем реальной заработной платы и составило 6,3 процента.

Наметившаяся в последние два месяца 2015 года умеренная динамика роста потребительских цен продолжилась и в начале 2016 года.

В январе **инфляция** составила 1,0%, усилившись весьма незначительно (в ноябре-декабре по 0,8%), несмотря на новую волну девальвации рубля и влияние сезонных факторов. За первую половину февраля цены, по данным Росстата, выросли на 0,4%, а еженедельный рост цен по 0,2% сохраняется на январском уровне.

Динамика инфляции



В годовом выражении инфляция снизилась до однозначных значений: до 9,8% в январе с 12,9% в декабре. На снижении инфляции помимо умеренной динамики сказалась высокая база начала прошлого года.
Рост потребительских цен, прежде всего, стал сдерживаться упавшим потребительским спросом, оборот розничной торговли за 2015 год Источник: Росстат, Банк России сократился на 10% (в январе 2016 г. – на 7,3%, г/г).
Из-за снизившейся платежеспособности населения и перехода на экономичную модель потребления в условиях спада экономики, влияние девальвации рубля на инфляцию заметно ослабело и на ценах сказывается ограниченно. В частности рост цен незначительно усилился на

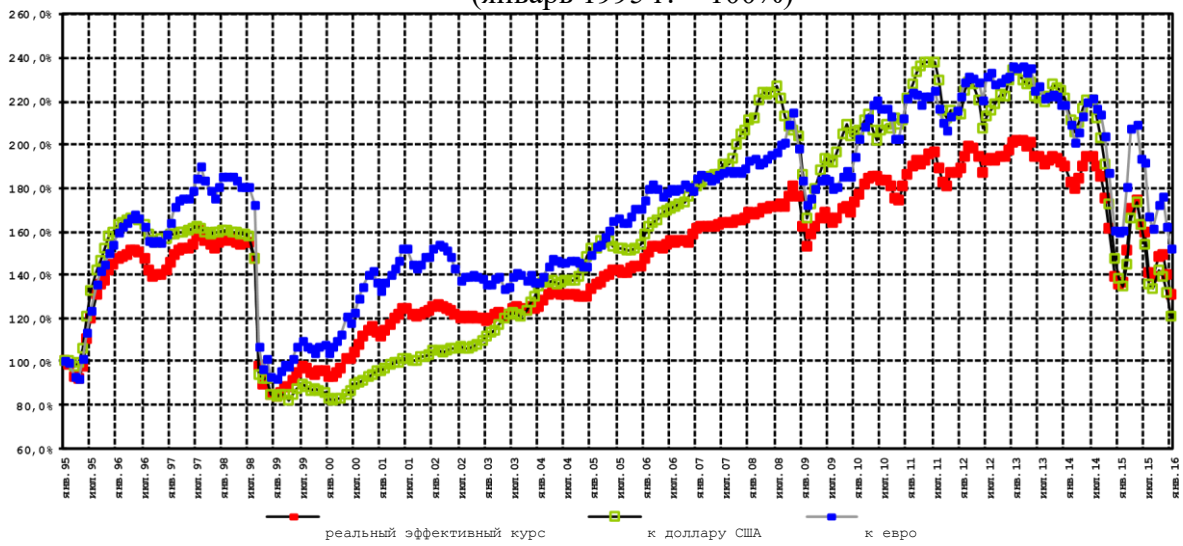
импортозависимых рынках – непродовольственные товары и отдельные виды услуг (туристические) - при этом объемы их потребления продолжают снижаться.

	м/м				г/г	
	2015			2016	2015	2016
	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	декабрь	январь
Инфляция (ИПЦ) -%	0,7	0,8	0,8	1,0	12,9	9,8
Продовольственные товары	1,0	1,2	1,2	1,2	14,0	9,2
- *без плодоовощной продукции*	0,8	0,7	0,6	0,6	13,6	10,2
Непродовольственные товары с исключением бензина	1,1	0,8	0,5	0,8	14,5	11,4
Рыночные услуги	-0,2	0,2	0,9	1,3	10,3	8,3
БИПЦ	0,7	0,6	0,6	0,8	13,7	10,7
Справочно: курс рубля, руб. за долл. США	63,1	65,0	69,7	76,3	-	-

Источник: Росстат

В январе ослабление ***номинального эффективного курса*** рубля составило 7,4%, ***реального эффективного курса*** - оценивается в 6,7 процента. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за январь текущего года ***ослабление рубля в реальном выражении*** к доллару США составило 8%, к евро – 6,6%, к фунту стерлингов – 3,8%, к швейцарскому франку – 6,6%, к японской иене – 9,45%, к канадскому доллару – 4,7%, к австралийскому доллару – 5,7 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля
(январь 1995 г. = 100%)



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

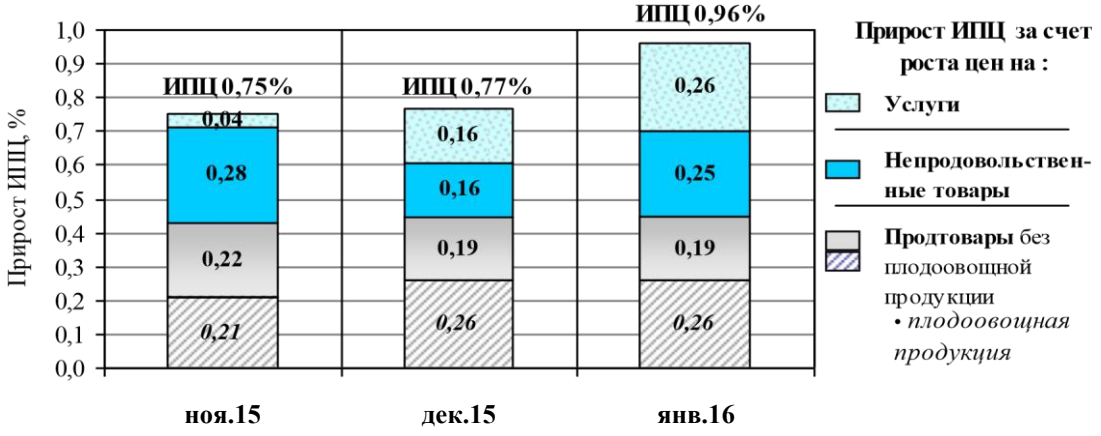
За январь текущего года объем ***международных резервов*** возрос на 3,171 млрд. долл. США после увеличения на 3,68 млрд. долл. США месяцем ранее (в январе 2015 г. наблюдалось уменьшение на 9,252 млрд. долл. США).

Профицит ***федерального бюджета*** на кассовой основе в январе текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 390,19 млрд. руб. против дефицита в размере 215,85 млрд. руб. за аналогичный период годом ранее.

УРОВЕНЬ ИНФЛЯЦИИ И ДИНАМИКА ЦЕН. ДИНАМИКА ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В январе 2016 года инфляция на потребительском рынке составила 1,0% (в январе 2015 года – 3,9%). В годовом выражении инфляция замедлилась до 9,8% с 12,9% в декабре. Некоторое усиление роста потребительских цен в январе относительно декабря обеспечивалось ускорением роста цен в секторе рыночных услуг и непродовольственных товаров.

Вклады в инфляцию основных групп товаров и услуг в январе 2016 г., в п.п.



Источник: расчеты Минэкономразвития России

На непродовольственные товары цены в январе выросли на 0,7%, что внесло в инфляцию – 0,25 п.п. Услуги в январе подорожали на 1%, добавив в инфляцию – 0,26 процентного пункта.
На продовольственные товары рост цен сохранился на уровне ноября-декабря 2015 года – 1,2%, внеся в инфляцию 0,45 процентных пункта.

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка ИПЦ и динамика цен

в основных сегментах потребительского рынка

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

На **непродовольственные товары** в январе цены выросли на 0,7% (в январе 2015 г. рост цен – на 3,2%). За годовой период рост цен замедлился до 10,9% с 13,7% в декабре 2015 года.

На ***непродовольственные товары с исключением бензина*** рост цен усилился до 0,8%, что несколько превышает прирост цен в январе 2010 – 2014 гг. (0,3-0,6%). На повышении цен на рынках отдельных импортозависимых товаров сказалась новая волна девальвации рубля (на 18% за декабрь-январь).

На ***бензин*** в январе 2016 г. цены снизились на 0,4% на фоне низкого сезонного спроса и продолжающегося снижения цен на мировых рынках. За годовой период цены на бензин выросли на 4,7 процента.

На **услуги** в январе 2016 года рост цен сезонно усилился до 1,0% с 0,7% в декабре (в январе 2015 прирост цен составил 2,2 процента).

На ***рыночные услуги*** цены в январе выросли на 1,2% с 0,9% в декабре. За годовой период рост цен снизился до 8,3% с 10,3% в декабре.

Прирост (снижение) цен на основные виды рыночных услуг, в %

	м/м				г/г		
	окт.	ноя	дек	янв.	ноя.	дек.	янв.
		2015		2016	2015		2016
Рыночные услуги	**-0,2**	**0,2**	**0,9**	**1,2**	**12,7**	**10,3**	**8,3**
Зарубежного туризма	-2,1	-0,3	4,2	5,1	35,3	19,8	18,8
Дошкольного воспитания	0,5	0,4	0,2	4,8	17,4	16,8	13,8
Медицинские	0,7	0,4	0,3	1,9	11,3	11,1	10,5
Организаций культуры	0,7	0,3	0,4	1,9	8,1	7,2	7,1
Бытовые	0,5	0,5	0,3	0,8	8,3	7,9	7,0
Справочно							
Регулируемые услуги	**0,0**	**0,1**	**0,3**	**0,7**	**10,7**	**10,1**	**10,0**
услуги организаций ЖКХ	**0,3**	**0,0**	**0,1**	**0,4**	**11,2**	**10,5**	**10,3**

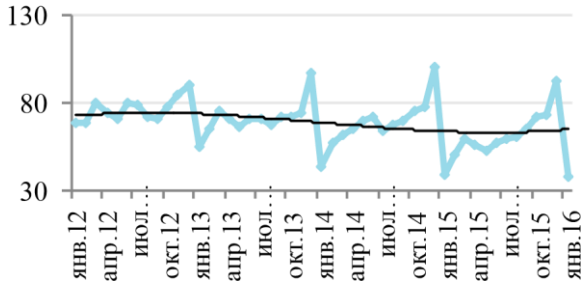
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые решения, меры и инструменты денежно-кредитной политики

Совет директоров Банка России 29 января 2016 г. принял решение оставить ключевую ставку на уровне 11% годовых с учетом возможного возрастания инфляционных рисков и продолжения экономического спада вследствие ухудшения внешнеэкономической конъюнктуры. Кроме того, были приняты во внимание факторы высокой долговой нагрузки российских компаний и уровень процентных рисков для банков и их заемщиков.

Динамика производства машин и оборудования в 2012-2015 гг.

(декабрь 2008 г. - 100%) Источник: Росстат



Динамика производства основных товарных групп машин и оборудования, 2016 г. к аналогичному периоду прошлого года, %

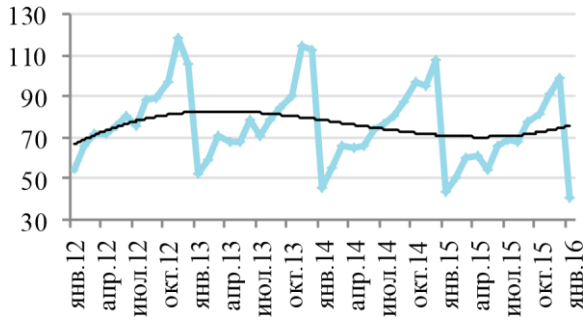
	Производство машин и оборудования для механического оборудования	Производство сельского и лесного хозяйства	Производство станков	Производство прочих машин и оборудования специального назначения	Производство бытовых приборов, не включенных в другие группировки	**Производство машин и оборудования**
январь	71,2	138,2	77,1	90,4	100,0	**102,2**

Источник: Росстат

Указанная динамика обусловлена в основном снижением платежеспособного спроса, вызванного сокращением инвестиций в основной капитал (по данным Росстата в 2016 году отмечается сокращение указанного показателя на 4,0 % по сравнению с уровнем 2015 года, в январе 2016 г. по отношению к январю 2015 г. сокращение составило 8,4 процента).

Индекс производства **электрооборудования, электронного и оптического оборудования** в январе 2016 года по отношению соответствующему периоду 2015 года составил 97,5 процента. Указанная динамика в основном обусловлена сокращением платежеспособного спроса на продукции радиоэлектронной промышленности со стороны физических лиц и организаций, вызванных сокращением реальных располагаемых доходов населения и инвестиций в основной капитал.

Динамика производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования (декабрь 2008 г. - 100%) Источник: Росстат



Динамика производства основных видов транспортных средств приведена в таблице.

Динамика производства основных видов продукции транспортных средств и оборудования в 2016 г. к аналогичному периоду прошлого года, %

	Вагоны грузовые магистральные	Вагоны пассажирские магистральные	Автомобили легковые	Автомобили грузовые (включая шасси) (кроме автосамосвалов)	**Производство транспортных средств и оборудования**
январь	101,5	100,0	59,6	88,9	89,3

Источник: Росстат

Производство легковых автомобилей в январе 2016 года по отношению к январю 2015 года сократилось на 40,4 процента, что обусловлено в основном снижением доходов населения и инвестиционной активности, а также сокращение объемов потребительского кредитования и лизинговых операций в связи с повышением ставок по кредитам.
Производство грузовых автомобилей в январе 2016 г. по отношению к уровню января 2015 г. сократилось на 11,1 процента, что в том числе связано с относительным насыщением данного рынка и сокращением грузооборота автомобильного транспорта (в указанный период сокращение составило 3,2 процента).

РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

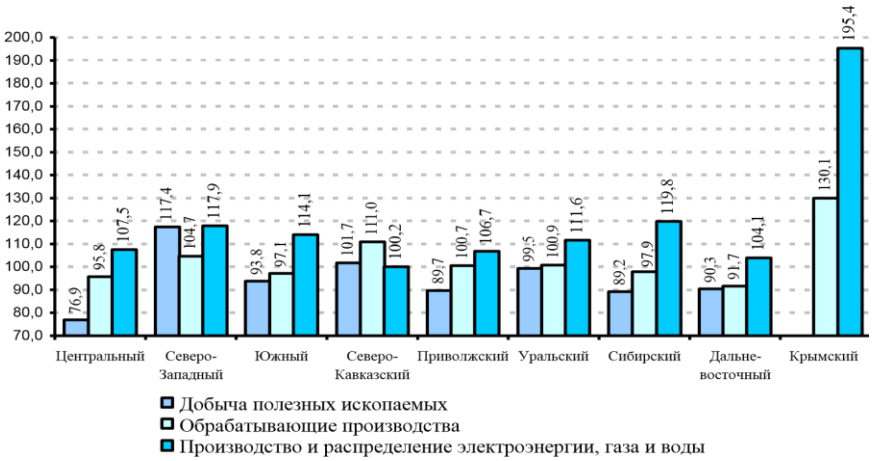
По итогам первого месяца 2016 г. **индекс промышленного производства** в целом по Российской Федерации уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и составил 97,3 процента.

В указанный период сокращение объемов промышленного производства наблюдалось в Сибирском (99,4 % к январю 2015 г.), Северо-Западном (97,1 %), Приволжском (97,0 %) и Центральном (95,0 %) федеральных округах.

При этом прироста объемов промышленного производства по

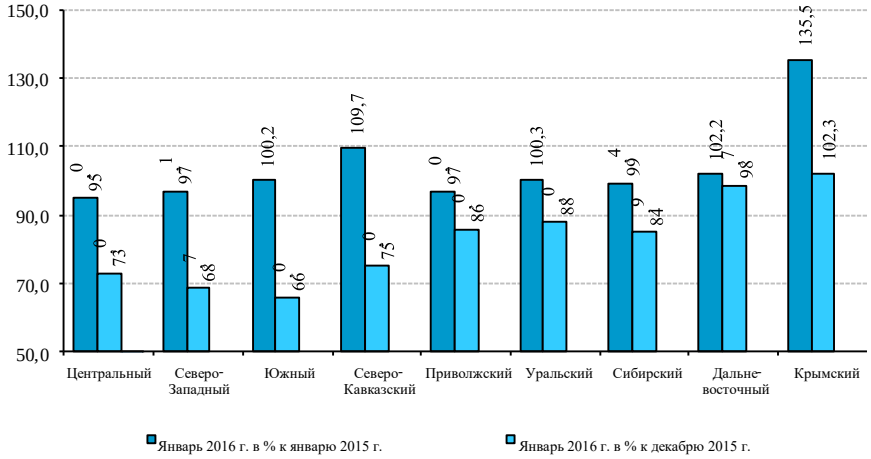
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности по федеральным округам[1] в январе 2016 года

сравнению (в фактически действующих ценах, в % к январю 2015 года) с январем 2015 г. среди федеральных округов достигли Крымский (на 35,5 %), Северо-Кавказский (на 9,7 %), Дальневосточный (на 2,2 %), Уральский (на 0,3 %) и Южный (на 0,2 %) федеральные округа. [30]



На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства в январе 2016 г. наблюдался в 43 субъектах Российской Федерации, из них прирост на 20,0 % и более к аналогичному периоду 2015 года продемонстрировали Удмуртская Республика, Свердловская и Брянская области, г. Севастополь, республики Дагестан и Крым, Камчатский край.

Индексы промышленного производства по федеральным округам



Среди 42 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам января 2016 г. сократилось, наибольшее падение имело место во Владимирской области (на 35,1 %), Республике Северная Осетия - Алания (на 26,3 %), Курганской области (на 21,2%), Чукотском автономном округе (на 18,0 процентов).

Индекс производства по виду деятельности «**Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»** по Российской Федерации в январе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составил 102,5 процента.

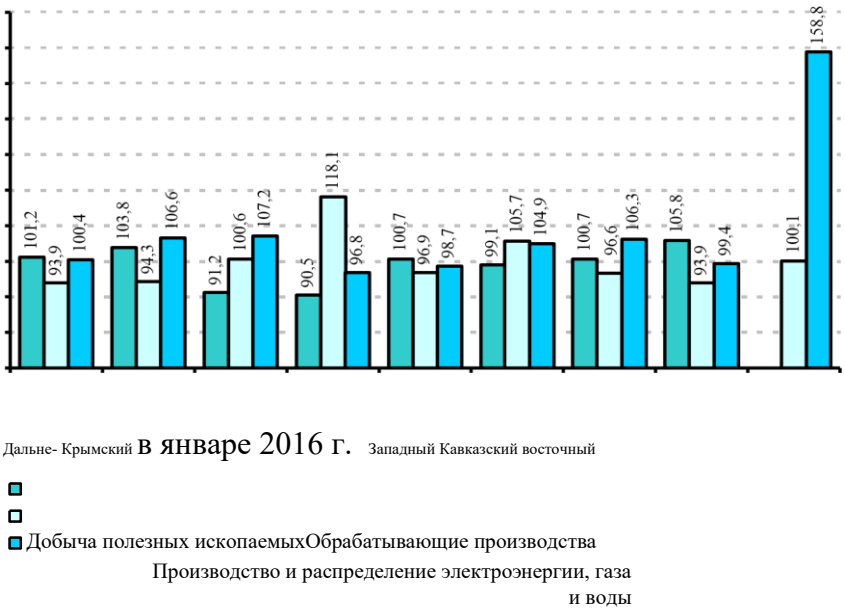
[3]. Данные по добыче полезных ископаемых г. Севастополя не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 г. № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации (п. 5, ст. 4; п. 1, ст. 9).

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 69,8 % в январе 2015 г. до 69,5 % в январе 2016 г., атомными электростанциями - с 18,1 % до 17,0 % соответственно, гидроэлектростанциями - увеличилась с 11,9 % до 13,3 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды в январе 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года наблюдалось в г. Севастополе (на 60,8 % по сравнению с январем 2015 г.), Республике Крым (на 58,8 %), Ивановской (на 38,4 %) и Вологодской (на 31,5 %) областях, Республике Алтай (на 27,2 процента). Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Костромской (на 21,7 %), Оренбургской (на 19,0 %) областях, Пермском крае (на 18,6 %), Смоленской (на 18,6 %), Курской (на 18,5 %) и Курганской (на 16,3 %) областях.

Индексы производства по видам экономической деятельности по федеральным округам в январе 2016 года

(в % к январю 2015 года)



Объем производства продукции сельского хозяйства в январе 2016 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 159,0 млрд. рублей.
В январе 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0,989 млн. тонн (103,5 % к январю 2015 г.), молока – 1,9 млн. тонн (100,7 %), яиц – 3,5 млрд. штук (103,1 процента).

Объем **строительных работ**, произведенных в Российской Федерации, в январе 2016 г. составил 261,0 млрд. рублей, или 95,8 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. При этом в Республике Коми индекс физического объема работ в январе 2016 г. к уровню соответствующего периода предыдущего года увеличился в 3,4 раза, в Калининградской области – в 2,3 раза, в Карачаево-Черкесской Республике – в 2,1 раза, в Забайкальском крае – в 1,9 раза, в Новгородской области – в 1,6 раза, в г. Севастополе – в 1,5 раза, в Саратовской области и Чеченской Республике – в 1,4 раза.

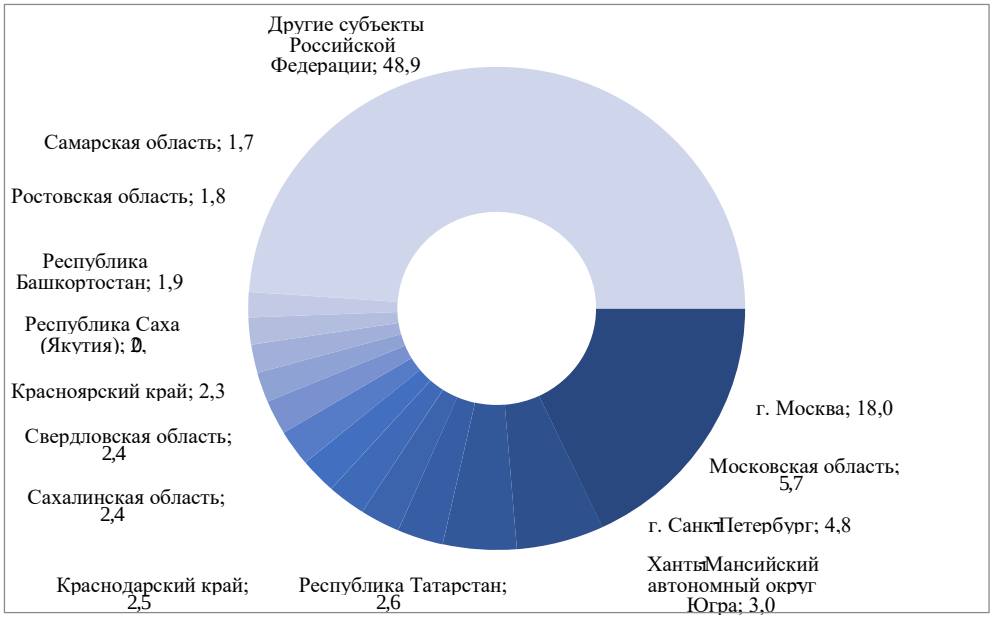
Максимальные и минимальные индексы потребительских цен по субъектам Российской Федерации в январе 2016 г.

Максимальное значение		Минимальное значение	
субъект Российской Федерации	**индекс цен к предыдущему месяцу, %**	**субъект Российской Федерации**	**индекс цен к предыдущему месяцу, %**

г. Санкт-Петербург	101,8	Оренбургская область	99,7
Чукотский автономный округ	101,8	Удмуртская Республика	100,3
Республика Крым	101,7	Самарская область	100,4
г. Севастополь	101,7	Республика Татарстан	100,4
Пермский край	101,5	Забайкальский край	100,4

В январе 2016 г. в 6 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены на товары и услуги выросли на 1,5 % и более, в основном в результате увеличения цен на продукты питания и услуги.

Исполнение консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации по состоянию на 1 января 2016 г., %



В **демографической сфере** развития в 2015 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 55 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 47 субъектах).

Вывод: анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что существуют негативные явления, оказывающие влияние на все сферы экономику в РФ. Усиление экономического кризиса на фоне негативной по отношению к России политической обстановки приводит к рецессии в экономике, повышенной инфляции в 2016г.

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты

Объектом оценки является недвижимое имущество, которое можно подразделить на следующие виды:

Объекты оценки - производственные, складские и вспомагательного назначения - здания, расположенный на земельном участке, с разрешенным использованием – для производства товарного бетона и кладирование нерудных материалов.

Выделяют следующую классификацию объектов коммерческой недвижимости:

1) Недвижимость свободного назначения - это чаще всего первые этажи и подвалы нежилого дома без внутренней отделки, которые подходят для создания офисных, торговых, складских помещений.

2) Складская недвижимость - это специально оборудованное изолированное помещение основного производственного, подсобного и вспомогательного назначения.

3) Многофункциональная недвижимость - объект недвижимой собственности, с двумя или более эксплуатационными назначениями. Сочетает в себе два или более из ниже перечисленного: магазины, услуги, офисы, развлекательные заведения, создавая среду для совершения покупок, работы и отдыха.

4) Торгово-офисные центры – центры, в которых основная функция торговая, однако часть этажей занимают офисы.

5) Производственное здание, цех - это здание, предназначенное для размещения промышленного производства и обеспечивающее необходимые условия труда людей и эксплуатации технологического оборудования.

6) Офисное здание - здание, приспособленное для размещения офисов по каким-либо параметрам (возраст здания, расположение, конструкторские решения, планировочные решения, архитектура, отделка, инженерия, инфраструктура, паркинг, управление зданием) уступающих бизнес-центрам.

7) Торговый центр - отдельное здание для торговли с наличием дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.).

8) Недвижимость сферы услуг:
- пункт бытового обслуживания;
- салон красоты;
- обменный пункт;
- парикмахерская;
- другое.

В результате осмотра оценщиками было установлено, что:

Объекты оценки, представленные на оценку, используются в качестве производственно-складских помещений;

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий:

Таблица 21

Земли сельскохозяйственного назначения	(Ст. 77 ЗК РФ) земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей
Земли населенных пунктов	(Ст. 83 ЗК РФ) земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов
Земли промышленности	(Ст. 87 ЗК РФ) земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности
Земли, особо охраняемых территории	(Ст. 94 ЗК РФ) земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного

	использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим
Земли лесного фонда	(Ст. 101 ЗК РФ) лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
Земли водного фонда	(Ст. 102 ЗК РФ) земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
Земли запаса	(Ст. 103 ЗК РФ) земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель

В соответствии со ст. 85 ЗК в землях поселений могут выделяться территориальные зоны со следующим разрешенным использованием земельных участков:

1) жилые - для индивидуальной жилой, малоэтажной смешанной жилой, средне этажной смешанной жилой и многоэтажной жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового назначения, иной застройки;

2) общественно-деловые - для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами общественного использования;

3) производственные - для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными производственными объектами;

4) инженерных и транспортных инфраструктур - для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры;

5) рекреационные - для отдыха граждан и туризма: городские леса, скверы, парки, городские сады, пруды, озера, водохранилища;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) особо охраняемых территорий;

10) иные.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве определяется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом ограничений на использование указанных объектов, установленных в соответствии с законодательством РФ (ст. 1 Градостроительного кодекса)

Поэтому Оценщиком проанализирован рынок производственно-складской недвижимости в Московской области г.Чехов, в частности, проанализированы фактические данные о ценах в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, а так же основные ценообразующие факторы.

Анализ рынка земельных участков Московской области

Наблюдения за изменением цен на земельные участки в процессе первоначального этапа работы земельного рынка дают основание сделать следующее важные предположения:

- максимальные цены на рынке характерны для тех объектов недвижимости, которые фактически находятся в собственности участников рынка (юридических и физических лиц), как правило, входящих в число сильных игроков;
- представители сильных игроков рынка заинтересованы в постоянном приумножении своего капитала, поэтому они делают все возможное для обеспечения этого процесса;
- наиболее дорогие объекты недвижимости имеют достаточно устойчивую тенденцию дальнейшего роста цен;
- при положительных тенденциях в национальной экономике, места расположения подобных объектов недвижимости, как правило, растут по площади и периодически возникают новые кластеры роста цен.

Стоимость земельных участков, как правило, имеет тенденцию к росту, особенно в городах и пригородных зонах, при условии перспектив их экономического развития. Эти перспективы определяют существующий и перспективный уровень инвестиций со стороны инвесторов. Для депрессивных регионов характерна низкая, но достаточно постоянная цена на земельные участки с тенденцией к её дальнейшему незначительному снижению.

Для инвестиционно-привлекательных регионов на начальном этапе развития рынка характерен достаточно интенсивный рост цен на земельные участки, особенно в условиях отсутствия эффективной системы антимонопольного и налогового законодательства, включая правоприменительную практику.

Можно допустить, что существенные изменения «правил игры» на земельном рынке могут привести к некоторому росту цен на земельные участки даже в депрессивных регионах. Но уровень цен в значительной степени зависит от планов сильных игроков рынка в данном регионе.

В силу того, что по-прежнему спрос на земельные участки пока опережает предложение, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены в московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (север, запад).

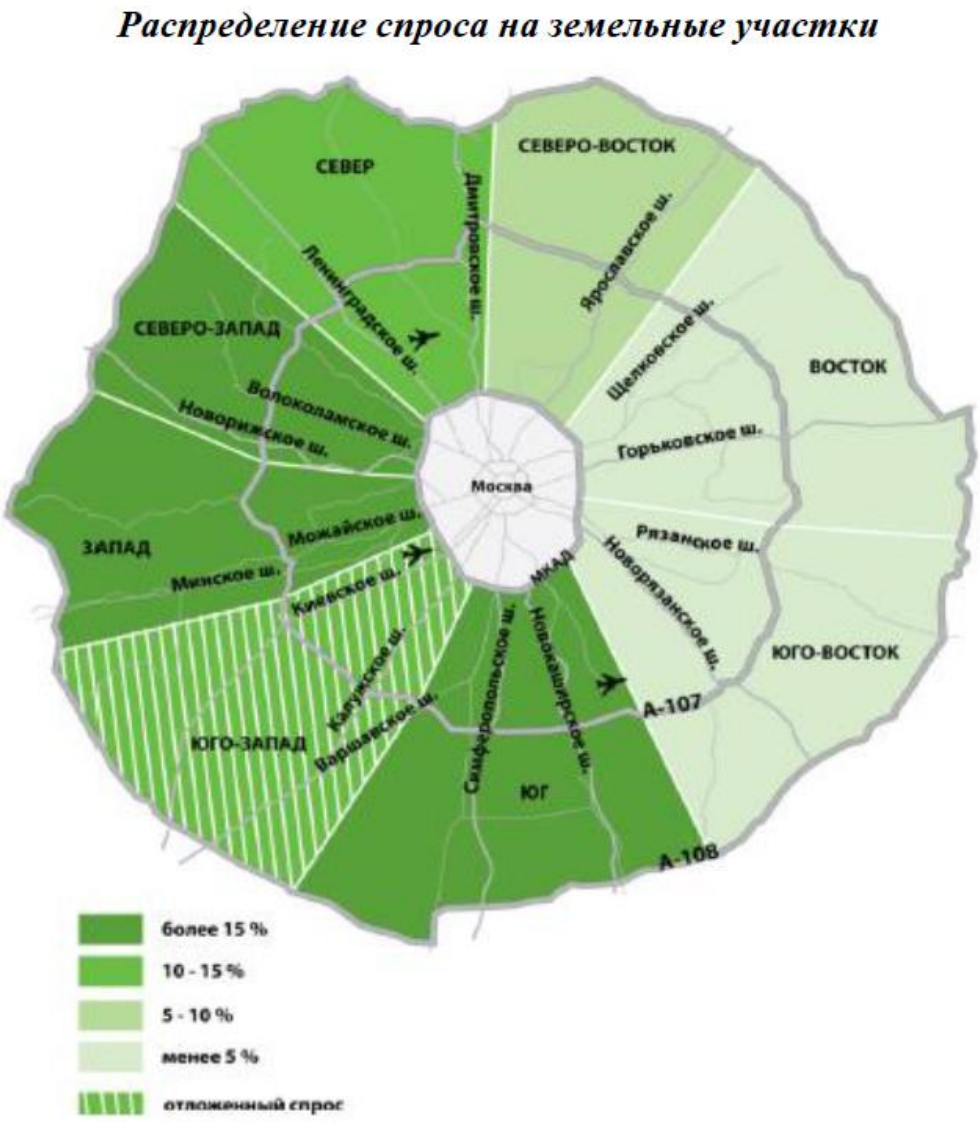


Рисунок 7.

Источник информации: Knight Frank

9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При анализе стоимости земельного участка (удельной стоимости единицы площади) в Московской области следует выделять следующие основные ценообразующие факторы:

1. Категория (вид) земельного участка;
2. Целевое назначение земельного участка;
3. Вид права на земельный участок;
4. Расстояние от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги;
5. Направление (район Московской области) и его престижность;
6. Наличие инженерных коммуникаций;
7. Площадь земельного участка;
8. Наличие и качество подъездных путей.

При оценке стоимости земельного участка, как правило, на такие факторы, как категория и целевое назначение поправок не делается. В условиях времени, отведенного на оценку, выяснить возможность изменения целевого назначения или категории затруднительно. При наличии хорошо развитого рынка, целесообразно подбирать объекты-аналоги сходные с объектов оценки по данным параметрам. Изменение целевого назначения и категории земельного участка задача сложная, сводящаяся к оценке экономического эффекта от такого изменения.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность можно на них осуществить. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов для реализации сравнительного подхода при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования представлена в

«Справочнике оценщика недвижимости «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г.). Ниже приводятся данные, которые имеют прямое отношение к объекту оценки.

Класс земель	**Принадлежность категории в соответствии с ЗК РФ**	**Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)**
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земли для размещения гаражей, автостоянок, административных зданий, строений, коммунального хозяйства и т.д.

В данном справочнике классы земель разделили на три категории:

1. Земельный участки под индустриальную застройку
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

   Оценщики отнесли класс оцениваемого земельного участка к землям под индустриальную застройку, в соответствии принадлежности к одной категории по ЗК РФ.

1 **Корректировка на вид права на земельный участок** возможна при помощи коэффициентов. Обычно, приведение стоимости права аренды земельного участка к стоимости аналогичного земельного участка, но находящегося в собственности, проводится с применением понижающего коэффициента.

2 Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке

Согласно исследованиям рынка недвижимости, результаты которых представлены в «Справочнике оценщика недвижимости «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г.), среднее значение скидки на торг под индустриальную застройку составляет 9%. (Раздел 2.1, стр.113, Активный рынок, среднее значение)

1. Расстояние от МКАД, на котором находиться земельный участок является одним из основных ценообразующих факторов. Разница между стоимостями двух идентичных земельных участков на расстоянии до 20 км. от МКАД и, например 100 км. от МКАД может отличаться в несколько раз .
2. Направление и район расположения земельного участка, так же оказывает значительное значение на его стоимость. При оценке целесообразнее всего подбирать объекты-аналоги по одинаковому или смежным направлениям. Например, если объект оценки расположен по Северному направлению, то помимо данного направления, возможно, рассмотреть, в качестве объектов-аналогов, земельные участки расположенные по Северо-Восточному направлению.
3. Наличие инженерных коммуникаций, при оценке стоимости земельного участка можно учесть абсолютными поправками (например, стоимость подведения газа на садовый участок в Московской области обходится примерно в 250 – 400 тыс. рублей. Для земельных участков промышленного или коммерческого назначения данную поправку придётся рассчитывать (например, методом парных продаж).

3 Физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики (Площадь, кв. м)

- Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.

- Фактор масштаба. Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 28%. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости

от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. «Справочнике оценщика недвижимости «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г.),

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м.	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.				
	Меньше1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	Больше 10000
Меньше 1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-60000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
Больше 10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Поправка на размер (величину площади) земельного участка – одна из самых распространенных в оценке стоимости недвижимости. Основополагающий принцип, на котором базируется данная поправка: «Удельная стоимость (стоимость за единицу площади) у большего по площади земельного участка должна быть меньше». В большинстве случаев данное утверждение верно, хотя и бывают исключения (нехватка площадок под строительство крупных гипермаркетов в районе МКАД и т.п.).

4 **Наличие и качество подъездных путей** так же должно учитываться, при расчете стоимости земельного участка. Наличие эксплуатируемой подъездной дороги с твердым покрытием делает, например, покупку земельного участка в садовом товариществе более привлекательной, поскольку позволяет обеспечивать круглогодичный доступ к участку. При оценке стоимости земельного участка большой площади промышленного назначения на первый план выходит наличие железнодорожной ветки, позволяющей осуществлять доставку грузов. В тоже время, если на участке промышленного назначения невозможно разместить крупное производство или склад (например, участок предназначен для размещения небольшого склада для доставки товаров автотранспортом или под стоянку большегрузных автомобилей), то наличие железнодорожных путей для такого участка играет не основную ценообразующую роль.

5 Экономические характеристики (уровень расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) - наличие рядом аналогичных объектов

Для расчета корректировки возможно применение статистических методов. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности либо критериальной ценности альтернатив является сравнение попарно. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

6 Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Учитывая цель оценки настоящего отчета, а также специальные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки о том, что рыночная стоимость

здания рассчитывается без учета стоимости, земельных участков, движимого имущества как орудия труда, т.е. как условно свободные. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

7 Соответствие объекта принципу НЭИ.

Необходимость внесения корректировки будет зависеть от заключения о соответствии текущего использования объекта оценки наиболее эффективному использованию. Использование объекта — аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования. Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом — аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине валового дохода. Здесь также, как и при учете состава арендаторов, повышаются риски, снижается заполняемость помещений, изменяются арендные ставки.

Корректировки могут проводиться:

— по соотношениям коэффициентов капитализации объекта и аналога (при учете вышеупомянутых рисков);

— по соотношениям коэффициентов заполняемости помещений;

— по капитализированной разнице в арендных ставках.

Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ макроэкономической ситуации в России в 1 квартале 2016 года и основных итогов социально-экономического развития Московской области в 2016 году позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к типичным.

Земли промышленного назначения продают под строительство разнообразных промышленных объектов. Соответственно эти земельные участки интересы определенной группе – предпринимателям. Особым спросом земля промышленного назначения пользуется у бизнесменов, планирующих открыть новый гипермаркет, технопарк или у тех, кто решил расширить свое производство. Как Вы понимаете, такие земельные участки должны существовать обособленно, а не относятся к жилым комплексам.

Продажа земли промышленного назначения, расположенной на территории Москвы и Подмосковья, пользуется на рынке неизменно высоким спросом. Следует отметить, что подобные операции сопряжены для покупателя с определенными трудностями. Важно не только грамотно выбрать объект, но и заручиться поддержкой опытного юриста при заключении сделки купли-продажи земли промышленного назначения.

Важный фактор в таком вопросе – это стоимость земельного участка. Продажа земли промышленного назначения в настоящее время осуществляется по разнообразным ценам. В большинстве случаев стоимость земли зависит от наличия коммуникаций, площади участка, транспортного доступа, наличия имеющихся уже построенных на участке зданий, от расстояния до населенного пункта, расположенного поблизости. Как правило, стоимость земельного участка выше в том случае, если у перечисленных условий превосходные характеристики.

Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков поЯрославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

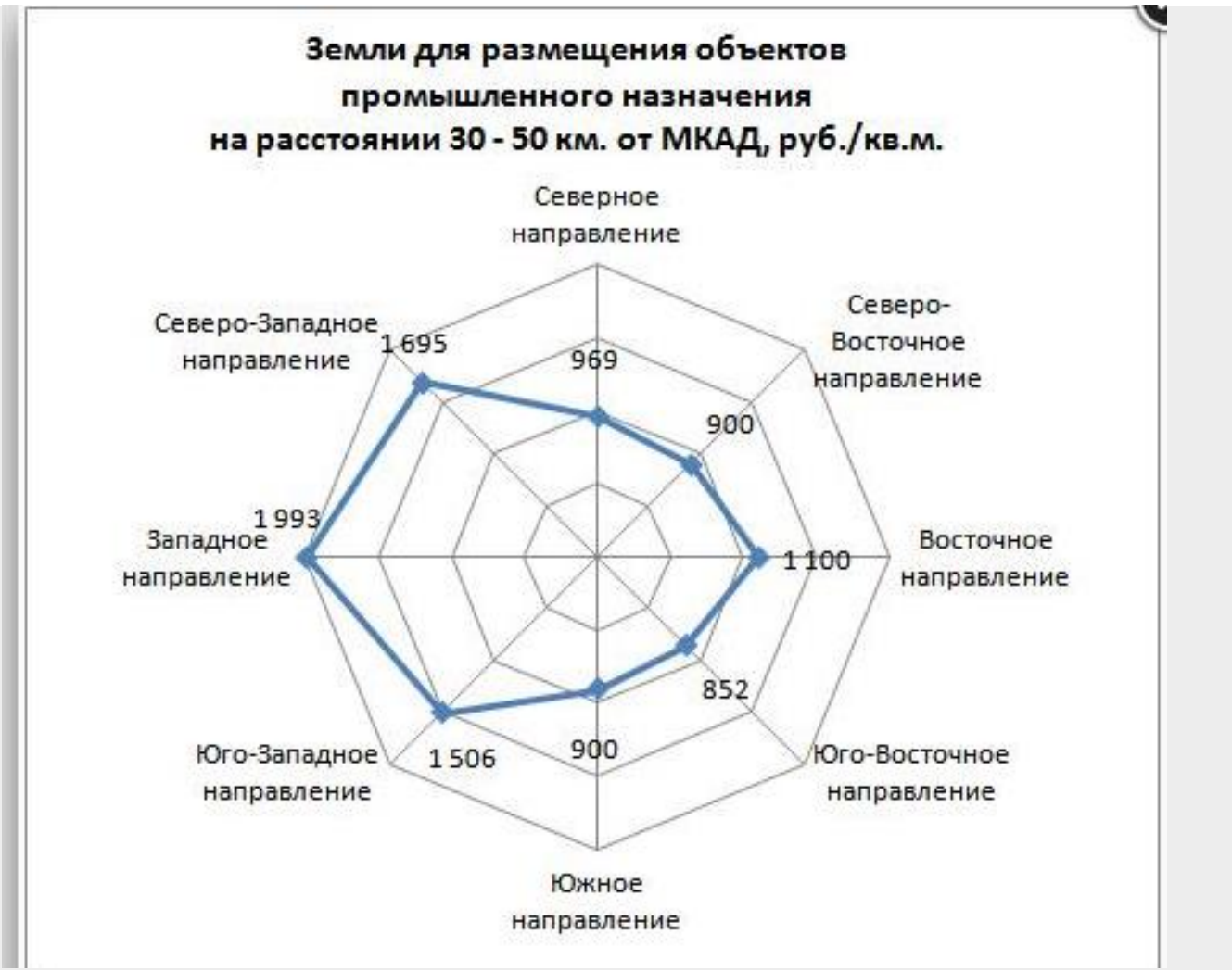
Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

Таблица 22. Земельные уччастки под производственно-складскую недвижимость по направлению Симферопольское шоссе.

удаленность	площадь, сот	Цена предложения	Цена за 1 сот
50	1205	157000000	130290
50	778	78000000	100257
50	61	9000000000	147540984
50	21300	700000000	32864
50	170	17850000	105000
50	770	235000000	305195

52	630	64200000	101905
50	100	9000000	90000
50	100	8500000	85000
		Среднее значение	164991

Стоимость земельных участков промышленного назначения



.

Анализ ликвидности объекта

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

Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Предполагаемый срок рыночной экспозиции оцениваемого объекта составляет более 6 месяцев.

Ликвидность оцениваемого объекта в соответствии с его примерным сроком реализации характеризуется на уровне – средняя. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 23

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

Факторы, влияющие на показатели ликвидности и увеличение числа выставленных на продажу объектов:

- эластичность спроса;
- увеличение числа выставленных на продажу объектов;
- состояние имущества;
- местоположение;
- инженерное обеспечение;
- транспортная доступность.

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта недвижимости для продажи в настоящее время средняя. Факторы, влияющие на показатели коммерческой привлекательности:

- инженерное обеспечение земельного участка позволяет расширить возможности его использования;
- средний спрос на аренду и продажу объектов недвижимости в данной части района;
- средний уровень пешеходопотока в непосредственной близости от объекта оценки;
- развитая инфраструктура.
- При проведении мониторинга рынка в целях поиска объектов аналогов, Оценщиком, на дату оценки были выявлены предложения по продаже аналогичных объектов, схожих с объектом оценки по основным характеристикам и условиям размещения. Мониторинг производился по данным риэлтерских компаний г. Чехова и Московской области и по данным интернет ресурсов /данные по объектам аналогам предоставлены в Приложении и являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.
- Определенные в ходе мониторинга цены продажи земельных участков, возможно, применить при расчетах в сравнительном подходе.
- В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 9 аналогов.

Таблица 24. Описание объектов аналогов земельных участков с категорией земли населенных пунктов в Московской области.

№п/п	Местоположение	Описание	Площадь земли сот	Стоимсть, руб.	Стоимость 1 кв.м. руб.	Источник информации
1	Московская область, г. Чехов, Центральныйр-н	Продается земельный участок,Моск обл,город Чехов,для нежилой застройки,площадью 99 соток категория земли- земли населенных пунктов,форма собственности- частная,участок находится в районе железнодорожного переезда автодороги Чехов_Новоселки,подъезд асфальт тел 8 915 219 65 90 Ирина в Московской обл. эл-во,газ помеже Купить земельный участок 11 соток, Чехов, Хлевино Хлевино Московская обл. Участок 11 соток 1 000 000 Руб Купить земельный участок 12 соток, Чехов, Еськино Еськино Московская обл. Участок 12 соток 1 300 000 Руб Продажа земельного участка 3 га, Чехов, Чеховский р-н, Симферопольское шоссе Чеховский р-н Симферопольское ш. Участок 3 га 15 000 000 Руб Продажа земельного участка 2 га, Чехов, Чеховский р-н, Калужское шоссе Чеховский р-н Калужское ш. Участок 2 га 1 200 000 Руб	9900,00	12 000 000	1212	сайт объявлений http://ndv50.ru/chehov/uchastok-zemli/05-1803165/
2	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе	Продаем земельные участки промышленного назначения от 50 соток. Чеховский район рядом с Симферопольским шоссе. От 120 т.р. за сотку!	5000	6 000 000	1200	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnazn acheniya_1777777607
3	Московская область, г. Чехов, мкр Венюково	Продам отличную промземлю, в городе Чехов, микрорайон Венюково, сразу за заводом Энергомаш. Подьезд для любого большегрузного транспорта - асфальт. Участок на первой линии от дороги. Есть возможность быстрого подключения всех центральных коммуникаций. Вся инфраструктура города Чехов рядом.	10000	10 000 000	1000	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovska

		Большая промзона, активно застраивается. Площадь можно увеличить (всего в собственности 12 га). Все документы на руках, сразу готовы к продаже.				ya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_753394664
4	Московская область, Чеховский р-н, д. Сергеево	Собственник. Продам участок промышленного назначения с подведенным и подключенным электричеством на 200 кВт д.Сергеево (за заводом Энергомаш). Разрешенный вид использования: под производство. Площадь 1 Га. Кадастровый номер: 50:31:0010501:1035. Коммуникации: электричество 200 кВт (включено в стоимость), собственная трансформаторная подстанция на 1000 кВт, возможно подключение газа. Участок ровный, правильной формы, огорожен забором. Удобная транспортная доступность. К участку ведёт асфальтированная дорога. Подъезд возможен с Варшавского ш и Симферопольского ш, 50 км от МКАД или Калужского ш, 55 км от МКАД	10000	15 500 000	1550	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_762404609
5	Московская область, г. Чехов, Новоселки	Продам участок промышленного назначения на первой линии Симферопольского шоссе. Участок правильной формы. По границе проходят газ и электричество. Рассрочка! Собственник!	13000	17 000 000	1308	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_717768490
6	Московская область, г. Чехов,Детково	ПУчасток находится в 40-ка км от МКАД в непосредственной близости от шоссе справа в сторону области на возвышенности. Обустроены и согласованы переходно-скоростные полосы с освещением и ограждением. Выделенная электрическая мощность 3000кВа все согласовано, подведено и принято в эксплуатацию, установлена подстанция к которой проложена дорога. Получены и исполнены ТУ по канализации. Получена лицензия на бурение скважины 100 м3 в сутки. В стадии получения ТУ на газ. Заключен договор с МТС проложена оптоволоконная линия. 1,6 км от станции Детково, 800 метров от ближайшей железной дороги.	110000	149 000 000	1355	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_598795525
7	Московская область, г. Чехов	Продаю земельный участок промышленного назначения 1,05га. Сиферопольское шоссе 50 км от МКАД. до г. Чехова 8км. 300 метров от шоссе. Участок находится	10500	12 600 000	1200	сайт объявлений https://www.avit

		на территории крупного технопарка. Асфальтированный подъезд, электричество, газ, водопровод, всё по границе. Собственник.				o.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_promnaznacheniya_209528187
8	Московская область, г. Чехов	Участок пром назначения, коммуникации по границе, подьезд асфальт, участок делиться.	120000	150 000 000	1250	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_754526794
9	Московская область, г. Чехов	Продажа. Участок 1,7 га промышленного назначения, г. Чехов, рядом с заводом ", Энергомаш", , район ул Гагарина и ул Костомаровской. Асфальтовый подъезд на общую территорию далее 150 м по гравию. Есть участки от 1 га и выше. Соседи строятся. Коммуникации: свет, канализация - ливнёвка, вода - скважина, возможно подключение газа. Участок ровный. Удобная транспортная доступность. Подъезд возможен с Варшавского ш и Симферопольского ш, 50 км от МКАД или Калужского ш, 55 км от МКАД. Кадастровый номер 50:31:10501:932. Цена: 140.000 рублей за сотку.	17000	23 800 000	1400	сайт объявлений http://www.apex-realty.ru/objects_html/prodam_uchastok_pod_sklad_1_ga_48_km_ot_mkad44882.html
		Миимальная цена за 1 кв.м.	1000,00			
		Максимальная цена за 1 кв.м.	1550,00			
		Средняя цена за 1 кв.м.	1275,00			

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости – производственные и складские помещения

В области промышленной складской недвижимости был отмечен однозначный рост – спрос на вакантные площади достиг высокой отметки в 1%, на которую не повлияло даже введение 500 тыс. квадратных метров новых складских площадей. Был отмечен высокий интерес к складской недвижимости класса «А», причем определение классов изменилось – требования повысились и теперь консультанты стали говорить о «старом» и «новом» классе «А».

Ставки аренды были стабильными в течение года и вряд ли они изменятся в 2016 году, так как, несмотря на планируемое введение в эксплуатацию 1,5 млн. квадратных складских площадей на востребованных направлениях, все равно дефицит не будет перекрыт

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2016

В апреле на продажу предлагалось 1 498 объектов общей площадью 2 364 тыс. кв.м и общей стоимостью 7 млрд. $, что выше показателя марта 2016 г. на 16% по количеству и на 17% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 6% и составила 2 961 $/кв.м. Курс доллара в апреле снизился на 5%, поэтому в рублевом эквиваленте снижение цены составило 11%, цена в рублевом эквиваленте составила 199 639 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 22%, а в рублях - на 2%.

Снижение цен как в долларовом, так и в рублевом выражении является следствием влияния на рынок коммерческой недвижимости негативных тенденций в макроэкономике.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 50%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (18%) и торговые помещения (10%).

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	1 498	7 000	2 364	1,58	2 961
К марту 2016	▲ +16%	▲ +10%	▲ +17%	▲ +1%	▼ -6%
К апрелю 2015	▼ -29%	▼ -53%	▼ -40%	▼ -16%	▼ -22%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в апреле 2016 г. вырос на 75%, а их общая площадь - на 79%. Объем предложения составил 163 объекта общей площадью 515 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 4% и составила 1 164 $/кв.м. Рост произошел в виду роста на 3% цен по объектам, экспонируемым уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в апреле 2016 г. по количеству вырос на 7%, по общей площади – на 30%, составив 185 объектов общей площадью 424 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с мартом снизилась на 6% и составила 2 830 $/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, в силу ухода в марте дешевого объекта на Мосфильмовской ул. (30 117 кв.м, 1 329 $/кв.м).

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	163	600	515	3,16	1 164
К марту 2016	▲ +75%	▲ +88%	▲ +79%	▲ +2%	▲ +4%
К апрелю 2015	▲ +1%	▼ -44%	▼ -30%	▼ -31%	▼ -19%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	185	1 200	424	2,29	2 830
К марту 2016	▲ +7%	▲ +23%	▲ +30%	▲ +22%	▼ -6%
К апрелю 2015	▼ -27%	▼ -31%	▲ +8%	▲ +48%	▼ -36%

Источник информации: http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2016

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2016

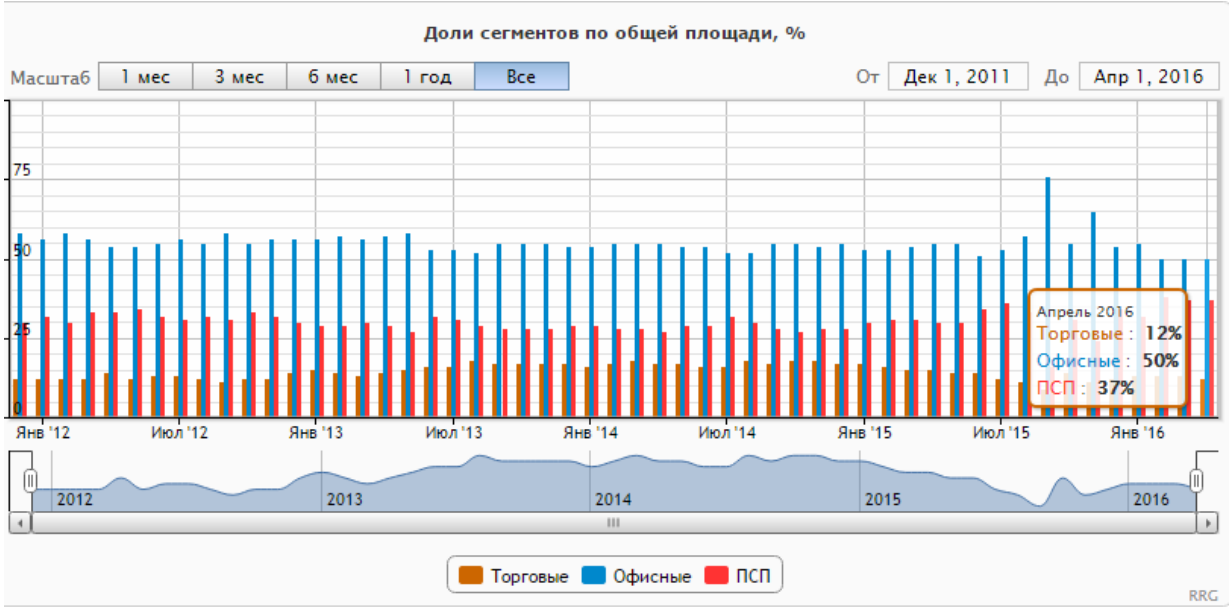
В апреле 2016 г. в аренду предлагалось 3 206 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 891 тыс. кв.м. Объем предложения за апрель по количеству вырос на 8%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 264 $/кв.м/год. Курс доллара снизился на 5%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки также снизились на 5%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 603 руб./кв.м/год. За год, с апреля 2015 года долларовые ставки снизились на 39%, а рублевые – на 24%. Снижение рублевых ставок как за год, так и за месяц продолжает быть следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	3 206	413	1 891	0,59	264
К марту 2016	▲ +8%	▲ +13%	▲ +13%	▲ +4%	-0%
К апрелю 2015	▼ -29%	▼ -60%	▼ -32%	▼ -3%	▼ -39%



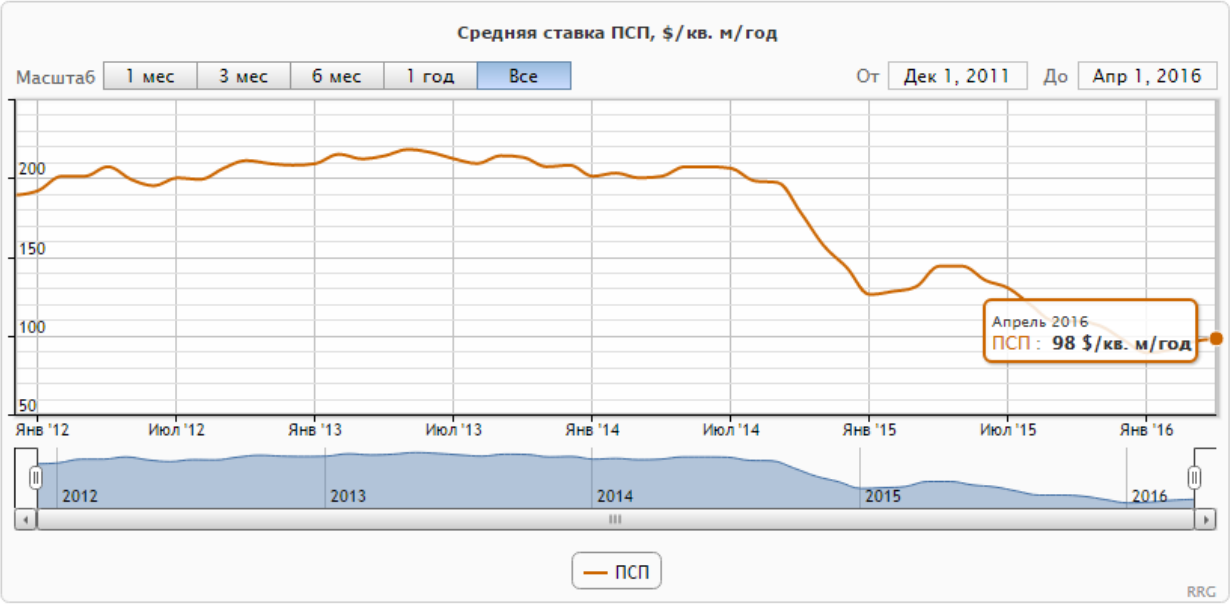
Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в апреле 2016 г. составил 581 объект общей площадью 707 тыс. кв.м, увеличившись по сравнению с мартом на 13% по количеству и на 14% по общей площади.

Средняя ставка в апреле выросла на 2% и составила 98 $/кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	581	67	707,424	1,218	98
К марту 2016	▲ +13%	▲ +16%	▲ +14%	▲ +1%	▲ +2%
К апрелю 2015	▼ -22%	▼ -42%	▼ -16%	▲ +8%	▼ -32%



Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и

среды его функционирования[4]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе[5].

Таблица 25.

Группа факторов	**Элементы сравнения для сделок купли продажи**
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения

[4] Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

[5] Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.

	7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Эффективность рынка зависит от находящихся в обороте товаров[6]. Земельные участки, составляющие основу недвижимости, отличаются уникальностью и фиксированным местоположением, хотя в экономическом плане некоторые участки земли могут быть аналогичными и взаимозаменяемыми. Строения, расположенные на земельных участках, отличаются локальной закрепленностью, использованием их места создания, длительным процессом создания, большой единичной стоимостью и др.

Цена на объект недвижимости как единицы инвестирования относительно высокая, поэтому круг ее покупателей ограничен. На рынке недвижимости цена также является результатом взаимодействия спроса и предложения и изменений рыночной активности, однако, в отличие от эффективного рынка, цены на сходную по потребительским свойствам недвижимость не являются едиными. Другой отличительной чертой цены на недвижимость является ее нестабильность.

Недвижимость как инвестиционный инструмент труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости связана с крупными затратами, а покупатель, как правило, не имеет доступа к альтернативным источникам финансирования, кроме того, недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка.

Баланс спроса и предложения, обеспечиваемый конкуренцией, на рынках недвижимости достигается редко. Предложение конкретного вида недвижимости обычно отстает от рыночного спроса, так как достигается либо строительством новой недвижимости, либо реконструкцией имеющейся. Сложность, инертность и длительный срок строительного процесса может привести к возникновению не рыночного равновесия, а избыточного предложения. Если спрос на недвижимость резко увеличивается, дополнительное предложение не может быть обеспечено быстро. При снижении спроса избыточное предложение также не может быть поглощено рынком быстро.

Свободная конкурентная рыночная среда создается большим числом покупателей и продавцов, каждый из которых не контролирует достаточно большую долю рынка, чтобы оказывать существенное влияние на цену. В одно и то же время на конкретном сегменте рынка недвижимости (назначение, ценовой диапазон, географический район) обычно действует ограниченное число покупателей и продавцов. Высокие цены на недвижимость диктуют уровень покупательной способности, поэтому рынки недвижимости чутко реагируют на изменение таких экономических индикаторов, как уровень и стабильность доходов, занятость трудоспособного населения, его миграция и т.д.

Информированность участников сделки о состоянии рынка, поведении других участников рынка, рыночной активности, качестве товара и его заменяемости, о цене предложения и сделках для конкретной недвижимости или подобных объектов недвижимости гораздо ниже уровня эффективных рынков. У большинства людей отсутствует опыт сделок с недвижимостью из-за их редкости, с другой стороны, покупатели настаивают на неразглашении сведений о сделке.

Рынок недвижимости не обладает такой характерной чертой эффективного рынка, как саморегулирование, основанное на открытой и свободной конкуренции. Рынки недвижимости регулируются федеральными, региональными и местными законами относительно прав собственности и процедуры купли-продажи.

[6] http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/4.htm

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Качественная характеристика рынка недвижимости аналитиками дается в следующих определениях: активный рынок и «вялый» рынок.

Активный (сильный) рынок — это рынок опережающего спроса и отстающего предложения и, как следствие, — рост цен. Активный рынок называют рынком продавцов недвижимости, потому что последние могут диктовать более высокие цены. «Вялый» (слабый, неактивный) рынок — это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса на фоне относительного роста предложения. Покупатели данной ситуации формируют снижение цен.

Однако на практике аналитики избегают простых формулировок. Так как спрос и предложение могут взаимодействовать нестандартно, активность рынка недвижимости циклична и характеризуется периодами подъема и спада. Цикл рынка недвижимости испытывает влияние краткосрочных и долгосрочных факторов. Долгосрочный цикл зависит от изменений характеристик текущей занятости, численности населения и уровня доходов. Краткосрочный цикл зависит главным образом от доступности альтернативных источников финансирования, уровня незанятой недвижимости и емкости рынка, массовой миграции рабочей силы.

Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Предполагаемый срок рыночной экспозиции оцениваемого объекта составляет более 6 месяцев.

Ликвидность оцениваемого объекта в соответствии с его примерным сроком реализации характеризуется на уровне – низкая. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 26.

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

Факторы, влияющие на показатели ликвидности и увеличение числа выставленных на продажу объектов:

– эластичность спроса;

- увеличение числа выставленных на продажу объектов;
- состояние имущества;
- местоположение;
- инженерное обеспечение;
- транспортная доступность.

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта недвижимости для продажи в настоящее время средняя. Факторы, влияющие на показатели коммерческой привлекательности:

- инженерное обеспечение земельного участка позволяет расширить возможности его использования;
- низкий спрос на аренду и продажу объектов недвижимости в данной части района;
- средний уровень пешеходопотока в непосредственной близости от объекта оценки;
- развитая инфраструктура.

Изучив рынок производственно-складской недвижимости в г. Чехов и в ближйших к нему населенных пунктах, Оценщики выбрали несколько аналогов, схожих по характеристикам с объектами оценки, которые представлены ниже в следующей таблице.

Таблица 27.

№ п/п	Источник информации	Объект-аналог		Площадь объекта-аналога, м²	Стоимость предложения с учетом НДС, руб.	Стоимость предложения без учета НДС, руб.	Стоимость предложения, руб./м²
		Местоположение	Описание				
1	http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_2122/	МО, Горьковское шоссе, 40км. От МКАД	Складское помещение, пл 3400кв.м., в/к, охрана	3400	58000000	49152542,37	14456,63
2	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-5500-kv-m-advert549988222.html	МО, г. Чехов, Варшавское ш, 50 км от МКАД.	теплый производственно-складской комплекс 5.500 м2 на 7, 5 Га, расположенный в г. Чехов, Варшавское ш, 50 км от МКАД. Н = 5 - 7 м. Электричество- 1, 3 МВт, своя ТП. АБК 300 м2. Отопление – своя газовая котельная, водопровод, канализация – городские. Участок промназначения в собственности, огорожен ж/б забором. Охрана, КПП.	5500	250000000	211864406,8	38520,80
3	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-581-kv-m-advert490296988.html	д. Райсеменовское Серпуховского района, на пересечении Варшавского шоссе и Большого кольца. 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	Продается здание в д. Райсеменовское Серпуховского района, на пересечении Варшавского шоссе и Большого кольца. 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Площадь здания 581 кв. м. здание одноэтажное (кирпич + бетонные блоки), система вентиляции, центральная канализация и холодная вода, подключенная мощность 30 кВт. Площадь земли 22 сотки. Здание и земля в собственности. Подробнее о здании Этажей в здании: 1, Подключенная мощность: 30 кВт, Материал стен: кирпичный	581	6999999	5932202,54	10210,33
4	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-6000-kv-m-advert550112756.html	Московской области, г. Серпухов, мкр-н Ивановские дворики., 72 км. От МКАД	Общая площадью 6000 кв. м, расположен на участке 2, 7 га. К территории подходит ж/д ветка.	6000	75000000	63559322,03	10593,22
5	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-	на въезде в г. Серпухов д. Борисово., 72 км до МКАД	Общая площадь 8600 кв. м., расположен на земельном участке 2, 7 Га (земли промышленности)	8600	77000000	65254237,29	7587,70

	warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-8600-kv-m-advert560703447.html						
6	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-300-kv-m-himikov-ul-1-advert523818070.html	Серпухово, 70 км. От МКАД	Продам 2-х этажное здание(отдельно стоящее), на участке 7 соток. все коммуникации, нет отопления. На территории з-да "Химволокно", пропускная система. Т**орг**	300	8500000	7203389,83	24011,29
7	http://chehov.commercialrealty.ru/manufacture/sell/49691.html	Россия, Московская область, Чехов, Литейная улица, 9	Продажа производственной базы в г. Чехов (55км от МКАД на юг по Симферопольскому шоссе). на данный момент все помещения сданы в аренду. Общая площадь 1,74 га. 3-х этажное административное здание + два цеха из кирпича + капитальные отапливаемые гаражи на 5 боксов + ангар 500м2 +навесы 900 и 600м2 + капитальные складские помещения. Отапливаемых помещений 2500 м2, неотапливаемых помещений 1500 м2. Два трансформатора по 630 квт. Бетон. Асфальт. Удобный подъезд. Котельная 1,6 мвт (дрова, опилки, дизтопливо).газ 300м. Автоматический котел «Уникомфорт»1,6мвт, Италия. Имеется оптоволокно.	2800	49999992	42372874,58	15133,16
			Минимальная цена за 1 кв.м.	7587,70			
			Максимальная цена за 1 кв.м.	38520,80			
			Средняя цена за 1 кв.м.	17563,33			

Производственно-складская недвижимость г. Чехова Московской области представлена малым количеством предложений. Следует отметить, что в городе достаточное количество предложений недвижимости под производственно-складскую застройку на первичном рынке, что предопределяет превышение предложений над спросом.

Диапазон цен предложений производственно-складской недвижимости г. Чехова (окраины города) варьируется от 7 тыс. руб./кв.м. до 40 тыс. руб./кв.м., при этом основная масса предложений по ценовому сегментированию лежит в диапазоне от 10 до 15 тыс. руб./кв.м. Основными ценообразующими факторами являются: площадь, наличие коммуникаций, район расположения, транспортная доступность.

Источник информации: сайт https://www.avito.ru

9.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.
- Анализ макроэкономической ситуации в России на январь 2016 года и основных итогов социально-экономического развития Московской области в 2016 году позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к типичным.

Вывод:

- В ходе поиска в средствах массовой информации и ресурсах Интернет объектов-аналогов для оценки производсвтенно-складского комплекса предложений на продажу объектов аналогичных оцениваемому в г. Чехов выявлено малое количество, поэтому Оценщик расширили круг подбора объектов аналогово из ближайших городов Московской области.

- Средняя цена 1 кв.м. земельных участков категории – земли населенных пунктов в Чеховском районе составляет 1300,00 рублей за 1 кв.м.
- Цены предложений о продаже земельных участков в Чеховском районе и в ближайшиз населенных пунктах находятся в диапазоне от 1000 до 1600.рублей за 1 кв.м.

Средняя цена 1 кв.м. произвостенно-складской недвижимости в Чеховском районе составляет 17 000,00 рублей за 1 кв.м.

- Разброс цен можно объяснить уникальностью каждого объекта недвижимости, его особенными характеристиками, но также влиянием ценообразующих факторов.
- Объект оценки расположен в г. Чехов. Имеет среднюю привлекательность на рынке продаж производственно-складской недвижимости, но в связи с тем, что объект находиться в стадии банкроства и в настоящее время не эксплуатируется присутствует большой риск в приобретении такого объекта. Соответственно цена на такие объекты будет значительно ниже, чем в новостройках которые сданы в эксплуатацию.

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Используемая терминология и процесс оценки

В настоящем отчете используются следующие основные определения и понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (согласно Федеральному стандарту оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», пункт 3).

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участника и в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

С**тоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

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

Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценки, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 9).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

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

не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 7).

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 8).

Кадастровая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость, которая определяется методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

В ст. 130 Гражданского кодекса РФ (часть I) «Недвижимые и движимые вещи»:

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

Процедура оценки объекта оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Проведение оценки в рамках подготовки настоящего отчета включало следующие этапы, установленные требованиями пункта 23 раздела V ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297:

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

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

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

10.2 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего

аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

10.3 ВЫВОДЫ О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) (ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ)

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования двух подходов для определения рыночной стоимости объектов оценки: сравнительного и затратного. Обоснование применения или отказа применения подходов. На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, используем **затратный подход**, основанный на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В целях анализа земля рассматривается отдельно от зданий и сооружений. .

Сравнительный подход, как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с аналогичными объектами.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозируемого времени. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом. Оцениваемое имущество в рамках настоящего Отчета находится в распоряжении организации признанной несостоятельным банкротом и в отношении, которой введена процедура банкротства – конкурсное производство. На дату оценки объекты оценки не эксплуатируются. В результате чего объекты оценки не создают финансового потока и не приносят доход.

На данный момент информация о сделках по сдаче в аренду на рынке недвижимого имущества по г. Чехову, объектов аналогичных по своим техническим параметрам и физическому состоянию объекту оценки, отсутствует. Отсутствие аналогов для сравнения (объектов, сдаваемых в аренду на рынке и имеющих сходство по основным параметрам (местоположению и техсостояния)) делают расчет рыночной стоимости по доходному подходу невозможным. Юридическое лицо, владеющее оцениваемым имуществом является банкротом. Информация о сдачи в аренду объектов находящихся в аналогичной финансовой ситуации, что и объекты оценки отсутствует. Таким образом, у Оценщиков отсутствуют реальные инструменты для расчета рыночной стоимости имущества доходным подходом. Иными словами, в рамках настоящего Отчета Оценщики вынуждены отказаться от применения методик доходного подхода. Доходный подход не применялся.

Ниже приводятся расчеты по определению рыночной стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

10.4 Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений. При этом расчет рыночной стоимости, как правило, осуществляется в следующей последовательности:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

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

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании: данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе; сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определятся на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

В данном Отчете стоимость строительства объектов оценивалась по стоимости замещения. Определение стоимости замещения проводилось по методике, применяемой для переоценки основных фондов на основании данных соответствующего сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений…», Москва, 1970г.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

10.4.1 Оценка рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Земельный участок рассматривается как свободный от улучшений и доступный для наилучшего использования.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Однако имеется существенная разница, заключающаяся в том, что стоимость земли всегда является базисной составляющей стоимости имущественного комплекса, хотя в практике его оценки рассчитывается в виде остатка от общей стоимости объекта за вычетом стоимости улучшений. Такой подход объясняется сложностью учета многолетних вложений труда и капитала в социальную инфраструктуру земельного участка и его окружения, обусловливающих покупательский спрос, в отличие от стоимости воспроизведения построек на данном участке, относительно просто поддающейся измерению.

Наиболее употребительные методики к оценке земельных участков:

- сравнение продаж;
- соотнесение;
- разбивка на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализация земельной ренты.

В данном отчете для расчетов использовался метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках по аналогичным земельным участкам в данном районе и по каждой страте земельного рынка. Такой информацией российские оценщики в должном объеме еще не располагают. Поэтому в отечественной практике сравнение продаж следует применять с разумной осторожностью, учитывая достоверность имеющихся сведений и корректность сопоставлений.

Из двух классических приемов обработки рыночной информации, основанных на использовании единиц сравнения или базисного участка, в российских условиях предпочтительнее первый вариант, т.е. цены продаж сравниваемых участков приводятся к единому измерителю площади (1 м^2, 1 сотка, 1 га).

Отбор сравниваемых с оцениваемым участков земли и корректировка их цен выполняются по следующим признакам:

- состав оцениваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (время сделки);
- местоположение;
- условия зонирования и другие ограничения;
- физические характеристики;
- доступные коммунальные услуги (транспортная доступность, наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и др.).

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

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки не могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В данном отчете величины корректировок цен, как правило, определяются на основании проведённого анализа рынка земельных участков.

На дату оценки в месте расположения объекта оценки имелись предложения о продаже земельных участков, поэтому оценщиками принято решение о применении метода сравнения продаж для определения стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

В качестве элементов сравнения, по которым проводился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Характеристики участков-аналогов приведены ниже.

Таблица 28. Для Земельного участка: Земли населенных пунктов, под производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, кадастровый №50:31:0040301:0019

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь земли сот	Стоимсть, руб.	Стоимость 1 кв.м. руб.	Источник информации
1	Московская область, г. Чехов, ул.Гарнаева, 16	Площадь земельного участка: 7,5 га со строениями, в/к	75000	195000000	2600	сайт объявлений http://ndv50.ru/chehov/uchastok-zemli/05-1775308/
2	Московская область, Чеховский р-н, д. Сергеево	Собственник. Продам участок промышленного назначения с подведенным и подключенным электричеством на 200 кВт д.Сергеево (за заводом Энергомаш). Разрешенный вид использования: под производство. Площадь 1 Га. Кадастровый номер: 50:31:0010501:1035. Коммуникации: электричество 200 кВт (включено в стоимость), собственная трансформаторная подстанция на 1000 кВт, возможно подключение газа. Участок ровный, правильной формы, огорожен забором. Удобная транспортная доступность. К участку ведёт асфальтированная дорога. Подъезд возможен с Варшавского ш и Симферопольского ш, 50 км от МКАД или Калужского ш, 55 км от МКАД	10000	15 500 000	1550	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_762404609
3	Московская область, г. Чехов, Новоселки	Продам участок промышленного назначения на первой линии Симферопольского шоссе. Участок правильной формы. По границе проходят газ и электричество. Рассрочка! Собственник!	13000	17 000 000	1308	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_717768490
4	Московская область, г. Чехов,Детково	ПУчасток находится в 40-ка км от МКАД в непосредственной близости от шоссе справа в сторону области на возвышенности. Обустроены и согласованы переходно-скоростные полосы с освещением и ограждением. Выделенная электрическая мощность 3000кВа все согласовано, подведено и принято в	110000	149 000 000	1355	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_prom

		эксплуатацию, установлена подстанция к которой проложена дорога. Получены и исполнены ТУ по канализации. Получена лицензия на бурение скважины 100 м3 в сутки. В стадии получения ТУ на газ. Заключен договор с МТС проложена оптоволоконная линия. 1,6 км от станции Детково, 800 метров от ближайшей железной дороги.				naznacheniya_598795525
5	Московская область, г. Чехов	Продаю земельный участок промышленного назначения 1,05га. Сиферопольское шоссе 50 км от МКАД. до г. Чехова 8км. 300 метров от шоссе. Участок находится на территории крупного технопарка. Асфальтированный подъезд, электричество, газ, водопровод, всё по границе. Собственник.	10500	12 600 000	1200	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_promnaznacheniya_209528187
6	Московская область, г. Чехов	Продажа. Участок 1,7 га промышленного назначения, г. Чехов, рядом с заводом ", Энергомаш", , район ул Гагарина и ул Костомаровской. Асфальтовый подъезд на общую территорию далее 150 м по гравию. Есть участки от 1 га и выше. Соседи строятся. Коммуникации: свет, канализация - ливнёвка, вода - скважина, возможно подключение газа. Участок ровный. Удобная транспортная доступность. Подъезд возможен с Варшавского ш и Симферопольского ш, 50 км от МКАД или Калужского ш, 55 км от МКАД. Кадастровый номер 50:31:10501:932. Цена: 140.000 рублей за сотку.	17000	23 800 000	1400	сайт объявлений http://www.apex-realty.ru/objects_html/prodam_uchastok_pod_sklad_1_ga_48_km_ot_mkad44882.html

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 ФСО №7:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Объяснение корректировок

Вид права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. К объектам аналогам корректировка не применялась в виду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на земельные участки.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

Корректировка на условия продажи. Данная корректировка используется для фиксации сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем, например, продажа при банкротстве или на аукционе. Так как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость, мы предполагаем, что в нашем случае продажа аналогов осуществлялась в условиях, аналогичных с оцениваемым Объектом. Корректировка не проводиться.

Категория земель – вид разрешенного использования

Корректировка на использование вводится для сглаживания стоимости в результате ее изменения по причине различного использования объектов. Все аналоги, так же как и объект оценки представляют собой земли поселений – под индустриальную застройку.

К тому же, деление земель на категории является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения. Корректировка по Аналогам не производилась, так как все земельные участки, отобранные для сравнения относятся, равно как и объект оценки к одной категории - к землям населённых пунктов.

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделённые их чертой от земель других категорий. Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. В соответствии ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

В исследуемом случае были отобраны аналоги, как отмечалось выше, относящиеся к одной категории, в рамках которой формируется цена. Вид разрешённого использования объекта оценки – для размещения производственной базы. Перечень основных видов разрешенного использования конкретного земельного участка, равно как и отобранных для сравнения аналогов определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки. В силу положений Градостроительного кодекса РФ основные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, если данные правообладатели земельных участков не являются органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Корректировка не вводится.

Корректировка на уторгование. Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским Центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости, том 3, стр. 118. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Н. Новгород, 2014 год, под редакцией Л.А. Лейфера, результаты которого приведены ниже в табличной форме. Скидка на торг была выбрана в соответствии классов земельных участков по категориям и видам разрешенного использования рекомендованная Справочником под редакцией А.Л.Лейфера.

Таблица 29

Класс земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования в соответствии с типовым перечнем.
Земли под индустриальную застройку	Земли промышленности Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения производственных, административных сооружений

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 30

Скидка на торг	Активный рынок. Среднее значение, %
Земельные участки под индустриальную застройку	9%

В расчетах принята корректировка на уровне рекомендуемого значения (**-9%).**

Корректировка на местоположение. Поскольку местоположение земельного участка является важным фактором, определяющим стоимость – учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением понимается степень привлекательности объекта недвижимости для использования зданий и помещений, удобство подъезда, близость к районному центру, транспортных потоков.

Определение корректировки на местоположение осуществлено посредством расчетного метода. Для использования данного метода было проведено ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу.

Ранжирование проведено с присвоением максимального количества баллов объекту – аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость объектов).

Для анализа были выбраны следующие факторы:

– близость к транспортным развязкам - является важным ценообразующим фактором, отражающим инвестиционную привлекательность и местоположение объекта;

– наличие развитой инфраструктуры – отражает инфраструктуру, характерную для данного сегмента рынка;

– состояние прилегающей территории.

Корректировка не применялась, объект оценки так же как и объекты аналоги располагаются в промышленной части населенного пункта.

Корректировка на транспортную доступность: Поправка на транспортную доступность и удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых аналогов различна.

Удобство подъездных путей рассчитывается по пятибалльной шкале: 5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка; 4 балла – возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей не с центральной улицы, парковка; 3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена; 2 балла – подъезд автомашин затруднён, ближайшая парковка находится 10 мин. пешком.

Поправка не вносилась, учитывая примерно одинаковые условия существования подъездных путей объекта оценки и отобранных для сравнения аналогов.

Корректировка на масштаб

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения либо увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект исследования и объекты аналогов. Для определения зависимости цены от площади используется аналитические данные, полученных сотрудниками Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. По итогам анализа российского рынка недвижимого имущества ими был выявлен элемент влияния на уровень цены, связанный с масштабом объекта недвижимости (том № 3 от 14.10.2014 г. под редакцией Лейфер Л.А.). Для расчета коэффициентов влияющих на удельную стоимость земельных участков, использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 10 га. к удельной цене такого же объекта площадью 1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных. Результаты расчета величины масштабного фактора взяты Экспертом из официального источника, используемого всеми практикующими оценщиками: «Справочник оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» издательство Нижний Новгород 2014 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» к.т.н». стр. 147 вышеуказанная корректировка для земельных участков под индустриальную застройку составляет:

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Таким образом, применялась корректировка к аналогу №2,3,5,6 в размере -11%, к аналогу №4 в размере +3%.

Корректировка на коммуникации. Корректировка на наличие коммуникаций, учитывает изменение величины рыночной стоимости земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия на нем инженерных коммуникаций. Стоимость земельного участка может повысить получение технических условий на подключение инженерных систем и само подведение коммуникаций к участку. Цена таких работ зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния существующих сетей, близости участка к населённым пунктам с коммуникациями и т. д.

Подключение к коммуникациям на сегодняшний день является одной из самых серьёзных проблем для девелоперов. Так, при расчёте инвестиционной стоимости проекта, на подключение объекта к сетям (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация) закладывается определённая сумма.

Учитывая Методические рекомендации из «Справочник оценщика недвижимости» (Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., стр.123-146, стр.168-189) согласно которой сумма расходов на подключения объектов к сетям (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация) составляет в пределах:

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельного участка (объекта оценки) с электроснабжением к удельной цене аналогичного земельного участка, не обеспеченного электроснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельного участка (объекта оценки) с газоснабжением к удельной цене аналогичного земельного участка, не обеспеченного газоснабжением	1,17
Отношение удельной цены земельного участка (объекта оценки) с канализацией и водоснабжением к удельной цене аналогичного земельного участка, не обеспеченного канализацией и водоснабжением	1,15

По данным Заказчика на оцениваемом земельном участке на дату оценки есть водопровод, каналиация и электричество. У объектов аналогов №2,3,5 коммуникации отсутствовали, однако имелась возможность их подключения (коммуникации по меже). У объекта-аналога №1,4, инженерные коммуникации находятся, согласно описанию на участке. Оценщиками было принято решение применить понижающую корректировку в размере + 31% к объекту №2,3,5.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке: Н аоцениваемом земельном участке есть железнодорожный путь. У объектов аналогов отсутствует железнодорожные пути,поэтому Оценщик применил ко всем аналогам повышающую корректировку в размере 14%. Учитывая Методические рекомендации из «Справочник оценщика недвижимости» (Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., стр.135) согласно которой отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных земельных участков без ж/д ветки +14%.

Веса сопоставимых объектов

Стоимость объекта сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{\frac{1}{q_i}}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

где

di – весовой коэффициент i-того аналога;

qi – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n – количество аналогов всего.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок по состоянию на дату оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода представлена ниже:

Таблица 32 Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Характеристики	Объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Объект сравнения 5	Объект сравнения 6	Объект сравнения 7
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20	Московская область, г. Чехов, ул.Гарнаева, 16	Московская область, Чеховский р-н, д. Сергеево	Московская область, г. Чехов, Новоселки	Московская область, г. Чехов,Детково	Московская область, г. Чехов	Московская область, г. Чехов
Площадь,кв.м.	76 866,00	75 000	10 000	13000	110000	10500	17000
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Наличие строений (сооружений)	есть	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	по меже	по меже	по меже	по меже
Назначение	земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов	земли населенных пунктов -под производство	земли населенных пунктов -под производство	земли населенных пунктов -под производство	земли населенных пунктов -под производство	земли населенных пунктов -под производство	земли населенных пунктов -под производство
Источник информации		сайт объявлений http://ndv50.ru/chehov/uchastok-zemli/05-1775308/	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_762404609	сайт объявленийhttps://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_717768490	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_598795525	сайт объявлений https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_promnaznach	сайт объявлений http://www.apex-realty.ru/objects_html/prodam_uchastok_pod_sklad_1_ga_48_km_ot_mkad44882.html

						eniya_209528187	
Цена предложения, рублей		195 000 000	15 500 000	17 000 000	149 000 000	12 600 000	23 800 000
Цена за 1 кв.м.		2 600	1 550	1 308	1 355	1 200	1 400
Последовательно проводимые корректировки							
Передаваемые права	Собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир.цена		2 600	1 550	1 308	1 355	1 200	1 400
Условия финансирования		Денежная оплата					
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир.цена		2 600	1 550	1 308	1 355	1 200	1 400
Скидка на торг		Не продано	Не продано	Не продано	Не продано	Не продано	Не продано
Корректировка		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректир.цена		2 366	1 411	1 190	1 233	1 092	1 274
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир.цена		2 366	1 411	1 190	1 233	1 092	1 274
Базовая цена		**2 366**	**1 411**	**1 190**	**1 233**	**1 092**	**1 274**
Независимые корректировки							
Месторасположение относительно автомагистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали	Вблизи магистрали
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь							
Корректировка		0,0%	-11,0%	-11%	3%	-11%	-11%
Коммуникации	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	По меже	По меже	электричество, вода, канализация	По меже	электричество, вода, канализация

Корректировка на отсутсвие электричество, водопровода и канализации		0%	31%	31%	0%	31%	0%
Наличие жд ветки	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		14%	14%	14%	14%	14%	14%
Общий процент корректировки		**14,0%**	**34,0%**	**34,0%**	**17,0%**	**34,0%**	**3,0%**
Ставка после корректировки		**2 697**	**1 891**	**1 595**	**1 443**	**1 463**	**1 312**
Вес		1	1	1	1	1	1
Взвеш. ставка		2 697	1 891	1 595	1 443	1 463	1 312
Сумма взвешенных ставок	10 401						
Общий вес	6						
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб	1 734						
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	133 285 644,00						

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщики сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов[7].

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

[7] Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где $\bar{x}$ – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

Расчет коэффициента вариации приведён в следующей таблице.

Таблица 33

Статистические характеристики, обозначение	**Формула**	**Расчетные показатели**
Абсолютные показатели		
Максимальное значение		2697,00
Минимальное значение		1312,00
Среднее значение, Y		1734
Размах вариации, R	$\boldsymbol{R = C_{max} - C_{min}}$	1385
Среднеквадратическое отклонение, σ	$\sigma = \sqrt{D} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(C_i - \bar{C})^2}{n-1}}$	511,38
Относительные показатели		
Коэффициент вариации, υ	$v = \frac{\sigma}{Y}$	0,29

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 29%, что позволяет говорить о значительной степени однородности полученной выборки. Введенные корректировки учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040301:0019, площадью 76 866 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20 составила на дату оценки:

133 285 644,00 (Сто тридцать три миллиона двести восемьдесят пять тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 00 копеек.

10.4.2 Определение стоимости замещения объектов оценки

Стоимость замещения (без учета износа) оцениваемых объектов в ценах на дату оценки определена по формуле:

$$СЗ = ВС \times К_{кр} \times V_{стр} \times К_{инд} \times К_{прив}, \text{ где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель (без учета НДС) к уровню цен 1969г., принятый из соответствующего сборника УПВС;

$К_{кр}$ - поправочный коэффициент для климатического района III из соответствующего сборника УПВС;

$К_{инд}$ - индекс удорожания цены в строительстве на дату оценки;

$$К_{инд} = И_{69\to84} \times ТК_1 \times И_{84\to91} \times ТК_2 \times И_{91\to2016}, \text{ где}$$

$И_{69\to84}$ - индекс изменения стоимости строительства от 01.01.1984г. к базисному уровню 1969г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94;

$И_{84\to91}$ - индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1991г. к базисному уровню 1984г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. № 14-д;

$ТК_1$ - территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984г., установленный по отраслям народного хозяйства;

$ТК_2$ - территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1991г., установленный по отраслям народного хозяйства;

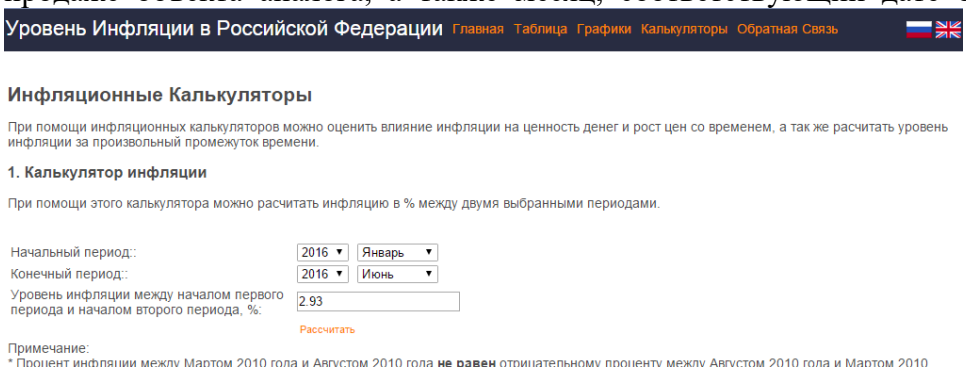
$И_{91\to2016}$ - 90,742 – индекс цен в строительстве на декабрь 2015года по сборнику КО-ИНВЕСТ №93 октябрь 2015г.
ИПЦ на дату оценки – 2,93*

Расчет корректировки на дату проводился на основании статистических данных уровня инфляции в России.

Инфляция в России рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

Источник информации: Сайт: уровень-инфляции.рф

Совокупный индекс инфляции рассчитывается, исходя из того, что к расчету не принимается месяц, по состоянию на который размещено объявление о продаже объекта аналога, а также месяц, соответствующий дате оценке.



Расчет индекса удорожания цен в строительстве приведен ниже.

Таблица 34

№ п/п	Наименование	Значение
1	Индекс изменения стоимости строительства от 01.01.1984г. к базисному уровню 1969г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94	1,17
2	Территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984г., установленный по отраслям народного хозяйства	1,00
3	Индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1991г. к базисному уровню 1984г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. № 14-д	1,56
4	Территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1991г., установленный по отраслям народного хозяйства	1,01
5	Индекс цен в строительстве на дату оценки, (сборник КО-ИНВЕСТ №93 выпуск октябрь 2015года на декабрь 2015года 90,742)+(ИПЦ на дату оценки 2,93)=	93,672
6	Индекс удорожания цены в строительстве на дату оценки= 1,17*1,00*1,56*1,01*93,672	**172,68**

$K_{прив}$ = $K \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_n$, поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшений относительно базисной характеристики оцениваемого объекта (наличие или отсутствие, например, водоснабжения, канализации, меньшая или большая высота, толщина и т.д.);

$V_{стр}$ – строительный объем (общий) нежилого помещения (здания), м³.

Определение прибыли предпринимателя.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Размер прибыли предпринимателя учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2014 г. Согласно данным Справочника, прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов на не активном рынке для низкоклассных производственно-складских объектов составляет **14%** (Таблица 7.2 пункт 1.2 (Не активный рынок, среднее значение) на стр. 120).

7.2. Прибыль предпринимателя. Не активный рынок

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	18%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	18%	20%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	16%	15%	17%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	11%	12%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	18%	21%
5.1 Базы отдыха	14%	13%	16%

Расчет стоимости замещения объекта оценки без учета износа с учетом прибыли предпринимателя представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 35

№ п/п	Наименование здания и его частей	Литер	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице, руб./ед. изм.	Поправка на удельный вес строения	Поправка на климатический район	Поправка на группу капитальности	Стоимость ед. изм. после применения поправочных коэффициентов, руб.
1	Склад цемента	М	1	19б	15,40	1	0,98	1	15,09
2	Склад тарного цемента	Л	8,р5	33д	30,00	1	1	1	30,00
	Склад	Л1	26, т4	54а	12,30	0,63	1	1	7,75
3	Трансформаторная подстанция	Д	1	17б	34,20	0,93	1	1	31,81
4	Склад красок	Р	1	30б	19,60	0,96	1	1	18,82
5	Компрессорная	Е	1	110	9,80	0,91	1	1	8,92
6	Насосная станция	И	26,том4	164б	24,30	0,75	1	1	18,23
7	Диспетчерская	Ж	1	34а	20,70	1	1	1	20,70
8	КПП	В	1	48а	34,50	1	1	1	34,50
9	Арматурный цех	П	26,том4	47в	7,30	1	1	1	7,30
10	Склад химических веществ	Н	1	20б	12,80	1	1	1	12,80

11	Водонапорная башня	К	3	75з	7 300,00	1	1	1	7300,00
12	Подъездные железнодорожные пути	У							
	Земляное плотно		1,разд.1	65б	12 400,00	1	1	1	12400,00
	Баластный слой		1,разд.1	67р	35 800,00	1	1	1	35800,00
	Рельсовый путь		1,разд.1	71а	50 000,00	1	1	1	50000,00
	Противоугон П-64		1,разд.1	73а	29,80	1	1	1	29,80
13	Площадка для армирования стали	С							
	основание		1,разд.1	100б	248,00	1	1	1	248,00
	материал покрытия		1,разд.1	102е	368,00	1	1	1	368,00
	Земляное плотно		1,разд.1	99а	3 400,00	1	1	1	3400,00
14	Дороги и площадки								
	Дороги	Ш							
	Земляное плотно		1,разд.1	99а	3 400,00	1	1	1	3400,00
	подстилающий слой		1,разд.1	100а	171,00	1	1	1	171,00
	подстилающий слой		1,разд.1	100б	248,00	1	1	1	248,00
	подстилающий слой		1,разд.1	100а	171,00	1	1	1	171,00
	дорожное покрытие		1,разд.1	102и	780,00	1	1	1	780,00
	дорожное покрытие		1,разд.1	102з	368,00	1	1	1	368,00
	дорожное покрытие		1,разд.1	102д	299,00	1	1	1	299,00
	Площадка	Ф							
	подстилающий слой		1,разд.1	100а	171,00	1	1	1	171,00
	дорожное покрытие		1,разд.1	102д	299,00	1	1	1	299,00
	Площадка	Ф1							
	подстилающий слой		1,разд.1	100б	248,00	1	1	1	248,00
	дорожное покрытие		12,отд1	4ж	205,00	1	1	1	205,00
15	Ограждение	1	1	62в	24,50	1	1	1	24,50
16	Железобетонная площадка	Ц							
	подстилающий слой		12,отд1	1а	171,00	1	1	1	171,00
	дорожное покрытие		12,отд1	5а	104,00	1	1	1	104,00

.

Таблица 36.

№ п/п	Наименование здания и его частей	Литер	Стоимость ед. изм. после применения поправочных коэффициентов, руб.	Ед. изм	Объём, м³	Стоимость замещения в ценах 1969 г., руб.	Коэффициент индексации	Стоимость замещения без учета износа, руб.	Прибыль предпринимателя,14 %, стр120	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость замещения без учета износа с учетом прибыли предпринимателя, руб.
1	Склад цемента	М	15,09	м³	4 516,0	68 146,44	172,68	11 767 527,26	14,00%	1 647 453,82	13 414 981,08
2	Склад тарного цемента	Л	30,00	т	1 680,0	50 400,00	172,68	8 703 072,00	14,00%	1 218 430,08	9 921 502,08
	Склад	Л1	7,75	м3	600,0	4 650,00	172,68	802 962,00	14,00%	112 414,68	915 376,68
3	Трансформаторная подстанция	Д	31,81	м2	178,0	5 662,18	172,68	977 745,24	14,00%	136 884,33	1 114 629,57
4	Склад красок	Р	18,82	м2	5 620,0	105 768,40	172,68	18 264 087,31	14,00%	2 556 972,22	20 821 059,53
5	Компрессорная	Е	8,92	м3	2 481,0	22 130,52	172,68	3 821 498,19	14,00%	535 009,75	4 356 507,94
6	Насосная станция	И	18,23	м3	587,0	10 701,01	172,68	1 847 850,41	14,00%	258 699,06	2 106 549,47
7	Диспетчерская	Ж	20,70	м3	97,0	2 007,90	172,68	346 724,17	14,00%	48 541,38	395 265,55
8	КПП	В	34,50	м3	38,0	1 311,00	172,68	226 383,48	14,00%	31 693,69	258 077,17
9	Арматурный цех	П	7,30	м3	8 059,0	58 830,70	172,68	10 158 885,28	14,00%	1 422 243,94	11 581 129,22
10	Склад химических веществ	Н	12,80	м3	2 194,0	28 083,20	172,68	4 849 406,98	14,00%	678 916,98	5 528 323,96
11	Водонапорная башня	К	3,00	1шт	1,0	7 300,00	172,68	1 260 564,00	14,00%	176 478,96	1 437 042,96
12	Подъездные железнодорожные пути	У									
	Земляное плотно		12 400,00	км	0,357	4 426,80	172,68	764 419,82	14,00%	107 018,77	871 438,59
	Баластный слой		35 800,00	км	0,357	12 780,60	172,68	2 206 954,01	14,00%	308 973,56	2 515 927,57

	Рельсовый путь		50 000,00	км	0,357	17 850,00	172,68	3 082 338,00	14,00%	431 527,32	3 513 865,32
	Противоугон П-64		29,80	100шт	11,890	354,32	172,68	61 183,98	14,00%	8 565,76	69 749,74
13	Площадка для армирования стали	С	-	м2	379,7						
	основание		248,00	100м2	3,8	942,40	172,68	162 733,63	14,00%	22 782,71	185 516,34
	материал покрытия		368,00	100м2	3,8	1 398,40	172,68	241 475,71	14,00%	33 806,60	275 282,31
	Земляное полотно		3 400,00	км	0,4	1 360,00	172,68	234 844,80	14,00%	32 878,27	267 723,07
14	Дороги и площадки										
	Дороги	Ш									
	Земляное плотно		3 400,00	км	0,6886	2 341,24	172,68	404 285,32	14,00%	56 599,94	460 885,26
	подстилающий слой		171,00	100м2	6,9000	1 179,90	172,68	203 745,13	14,00%	28 524,32	232 269,45
	подстилающий слой		248,00	100м2	4,4890	1 113,27	172,68	192 239,46	14,00%	26 913,52	219 152,98
	подстилающий слой		171,00	100м2	6,2150	1 062,77	172,68	183 519,12	14,00%	25 692,68	209 211,80
	дорожное покрытие		780,00	100м2	6,9000	5 382,00	172,68	929 363,76	14,00%	130 110,93	1 059 474,69
	дорожное покрытие		368,00	100м2	4,4890	1 651,95	172,68	285 258,73	14,00%	39 936,22	325 194,95
	дорожное покрытие		299,00	100м2	6,2150	1 858,29	172,68	320 889,52	14,00%	44 924,53	365 814,05
	Площадка	Ф									
	подстилающий слой		171,00	100м2	43,9750	7 519,73	172,68	1 298 506,98	14,00%	181 790,98	1 480 297,96
	дорожное покрытие		299,00	100м2	43,9750	13 148,53	172,68	2 270 488,16	14,00%	317 868,34	2 588 356,50
	Площадка	Ф1									
	подстилающий слой		248,00	100м2	3,6270	899,50	172,68	155 325,66	14,00%	21 745,59	177 071,25
	дорожное покрытие		205,00	100м2	3,6270	743,54	172,68	128 394,49	14,00%	17 975,23	146 369,72
15	Ограждение	1	24,50	м	267,0000	6 541,50	172,68	1 129 586,22	14,00%	158 142,07	1 287 728,29

16	Железобетонная площадка	Ц									
	подстилающий слой		171,00	100м2	190,5800	32 589,18	172,68	5 627 499,60	14,00%	787 849,94	6 415 349,54
	дорожное покрытие		104,00	м3	2 668,0000	277 472,00	172,68	47 913 864,96	14,00%	6 707 941,09	54 621 806,05

Определение износа объекта оценки

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ – это суммарные потери стоимости замещения за счет износа.

Существует три основных метода, применяемых для определения степени износа: метод разбивки (прямой метод); метод срока жизни; метод экстракции или рыночный метод.

Для определения накопленного или совокупного износа в данном отчете применялся метод разбивки, при использовании этого метода определяется износ трех видов (в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости) – физический, функциональный и внешний, причем износ каждого вида определяется отдельно расчетным путем или путем визуальной экспертной оценки

$$К_{ни} = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ}}{100}\right) * \left(1 - \frac{И_{фун}}{100}\right) * \left(1 - \frac{И_{вн}}{100}\right)$$, где:

$К_{ни}$ - коэффициент накопленного износа;
$И_{Физ}$ - величина физического износа, %;
$И_{Фун}$ - величина функционального износа, %;
$И_{Внеш}$ - величина внешнего износа, %.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как, устранимым так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элементов системы или здания в целом, и их стоимости воспроизводства / замещения.

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленного в результате визуального и инструментального обследования.

Физический износ внутренних систем инженерного оборудования в целом определен на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы уточняется расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов. За окончательную оценку принимается большее из значений.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как, назначение, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износы обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий, изменением транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, созданием новых промышленных зон, изменением ландшафта и т.д.

Определение физического износа улучшений объекта оценки

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод укрупненных показателей определения износа.

При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) 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 затрат на воспроизводство (замещение), 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 затратами на воспроизводство (замещение) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к сроку 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 расчет величины приведенного физического износа по отношению к типичным строениям, расчет величины физического износа по укрупненной шкале физического износа (экспертный метод).

В рамках определения рыночной стоимости недвижимости определяем величину физического износа объектов недвижимости. В процессе жизни объект проходит несколько этапов или циклов жизни. Вкратце это можно эти периоды описать следующим образом:

I период – приработка, повышенный износ;

II период – нормальная эксплуатация и медленный износ, во время которого накапливаются необратимые деформации;

III период – ускоренный износ, когда вследствие накапливаемых повреждений и разрушений и достигает критического значения (около 80 %) вплоть до возникновения вопроса о разборке здания.

Проведенные исследования по техническому состоянию объектов оценки, их дизайну и экономическим факторам, влияющим на стоимость, позволяют сделать вывод о нормальной эксплуатации основной массы зданий. Эти объекты относим ко второму периоду, в связи стем, что у Оценщиков отсутствует информация о годах постройки объектов оценки-физический износ (Ифиз.) определяем методом экспертных оценок.

Укрупненная шкала износа строительных конструкций (экспертный метод) приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 37.

Физи-ческий износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстанови-тельной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
21-40	Удовлетво-рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-36
41-60	Неудовлетво-рительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Настоящая таблица, связывающая техническое состояние объекта аналога с характеристиками физического состояния и физического износа объекта оценки, приведена С.Н. Нотенко и др. в учебном пособии «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

Определение физического износа улучшений земельного участка приведено нижеследующей таблице

Таблица 38

№ п/п	Литер	Наименование здания и его частей	Год постройки	Экспертный износ, %	Удельный вес	Итоговое значение физического износа, %	Оценка технического состояния
1	М	Склад цемента	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
2	Л	Склад тарного цемента	нет сведений	70,0%	1	70,00%	удовлетворительное
3	Д	Трансформаторная подстанция	2012	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
4	Р	Склад красок	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
5	Е	Компрессорная	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное

6	И	Насосная станция	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
7	Ж	Диспетчерская	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
8	В	КПП	2012	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
9	П	Арматурный цех	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
10	Н	Склад химических веществ	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
11	К	Водонапорная башня	нет сведений	80,0%	1	80,00%	не удовлетворительное
12	У	Подъездные железнодорожные пути	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
13	С	Площадка для армирования стали	нет сведений	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
14	Ш	Дороги	2014	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
	Ф,Ф1	Площадки	2014	50,0%	1	50,00%	удовлетворительное
15	1	Ограждение	2014	60,0%	1	60,00%	удовлетворительное
16	Ц	Железобетонная площадка	2014	70,0%	1	70,00%	удовлетворительное

Определение функционального износа улучшений объекта оценки

Функциональным износом является уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- избытком отдельных элементов, так называемых «сверхулучшений».

Функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

В данном случае функциональные характеристики единого объекта оценки соответствуют представленным на рынке недвижимости объектам аналогичного назначения, по результатам обследования признаков функционального износа не обнаружено, поэтому функциональный износ принимается равным нулю **($И_{функ}$ = 0)**.

Определение внешнего износа улучшений объекта оценки

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружений объекта на его стоимость можно измерить благодаря интуиции оценщика через эффективный возраст здания. Более достоверный результат дает непосредственное изменение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения. Она проявляется в двух формах: изменение арендной платы и цен продаж.

Соответственно этому в оценочной практике сложилось два подхода к измерению внешнего износа:

- капитализация потери доходов из-за внешнего воздействия;
- сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

В данном случае признаков внешнего износа в отношении единого объекта недвижимости не обнаружено, поэтому функциональный износ принимается равным нулю **($И_{внеш}$ = 0).**

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведено в нижеследующей таблице.

Таблица 39.

Литер	Наименование здания и его частей	Стоимость замещения без учета НДС и накопленного износа, руб	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Функциональный износ, %	Функциональный износ, руб.	Внешний износ, %.	Внешний износ, руб.	Накопленный износ, руб.	Стоимость замещения с учетом накопленного износа, руб.	Стоимость замещения с учетом износа и прибыли предпринимателя, руб.
М	Склад цемента	13 414 981,08	50,0%	6 707 490,54	0%	0	0%	0	6 707 490,54	6 707 490,54	6 707 490,54
Л	Склад тарного цемента	9 921 502,08	70,0%	6 945 051,46	0%	0	0%	0	6 945 051,46	2 976 450,62	3 434 138,96
Л1	Склад	915 376,68	50,0%	457 688,34	0%	0	0%	0	457 688,34	457 688,34	
Д	Трансформаторная подстанция	1 114 629,57	50,0%	557 314,79	0%	0	0%	0	557 314,79	557 314,78	557 314,78
Р	Склад красок	20 821 059,53	50,0%	10 410 529,77	0%	0	0%	0	10 410 529,77	10 410 529,76	10 410 529,76
Е	Компрессорная	4 356 507,94	50,0%	2 178 253,97	0%	0	0%	0	2 178 253,97	2 178 253,97	2 178 253,97
И	Насосная станция	2 106 549,47	50,0%	1 053 274,74	0%	0	0%	0	1 053 274,74	1 053 274,73	1 053 274,73
Ж	Диспетчерская	395 265,55	50,0%	197 632,78	0%	0	0%	0	197 632,78	197 632,77	197 632,77
В	КПП	258 077,17	50,0%	129 038,59	0%	0	0%	0	129 038,59	129 038,58	129 038,58
П	Арматурный цех	11 581 129,22	50,0%	5 790 564,61	0%	0	0%	0	5 790 564,61	5 790 564,61	5 790 564,61
Н	Склад химических веществ	5 528 323,96	50,0%	2 764 161,98	0%	0	0%	0	2 764 161,98	2 764 161,98	2 764 161,98
К	Водонапорная башня	1 437 042,96	80,0%	1 149 634,37	0%	0	0%	0	1 149 634,37	287 408,59	287 408,59
У	Подъездные железнодорожные пути										3 485 490,60
	Земляное плотно	871 438,59	50,0%	435 719,30	0%	0	0%	0	435 719,30	435 719,29	
	Баластный слой	2 515 927,57	50,0%	1 257 963,79	0%	0	0%	0	1 257 963,79	1 257 963,78	
	Рельсовый путь	3 513 865,32	50,0%	1 756 932,66	0%	0	0%	0	1 756 932,66	1 756 932,66	
	Противоугон П-64	69 749,74	50,0%	34 874,87	0%	0	0%	0	34 874,87	34 874,87	

С	Площадка для армирования стали	0,00	50,0%	-	0%	0	0%	0	-	-	364 260,85
	основание	185 516,34	50,0%	92 758,17	0%	0	0%	0	92 758,17	92 758,17	
	материал покрытия	275 282,31	50,0%	137 641,16	0%	0	0%	0	137 641,16	137 641,15	
	Земляное плотно	267 723,07	50,0%	133 861,54	0%	0	0%	0	133 861,54	133 861,53	
Ш	Дороги и площадки										3 632 049,28
	Дороги										1 436 001,57
	Земляное плотно	460 885,26	50,0%	230 442,63	0%	0	0%	0	230 442,63	230 442,63	
	подстилающий слой	232 269,45	50,0%	116 134,73	0%	0	0%	0	116 134,73	116 134,72	
	подстилающий слой	219 152,98	50,0%	109 576,49	0%	0	0%	0	109 576,49	109 576,49	
	подстилающий слой	209 211,80	50,0%	104 605,90	0%	0	0%	0	104 605,90	104 605,90	
	дорожное покрытие	1 059 474,69	50,0%	529 737,35	0%	0	0%	0	529 737,35	529 737,34	
	дорожное покрытие	325 194,95	50,0%	162 597,48	0%	0	0%	0	162 597,48	162 597,47	
	дорожное покрытие	365 814,05	50,0%	182 907,03	0%	0	0%	0	182 907,03	182 907,02	
Ф	Площадка	0,00	50,0%	-	0%	0	0%	0	-	-	2 034 327,23
	подстилающий слой	1 480 297,96	50,0%	740 148,98	0%	0	0%	0	740 148,98	740 148,98	
	дорожное покрытие	2 588 356,50	50,0%	1 294 178,25	0%	0	0%	0	1 294 178,25	1 294 178,25	
Ф1	Площадка	0,00	50,0%	-	0%	0	0%	0	-	-	161 720,48
	подстилающий слой	177 071,25	50,0%	88 535,63	0%	0	0%	0	88 535,63	88 535,62	
	дорожное покрытие	146 369,72	50,0%	73 184,86	0%	0	0%	0	73 184,86	73 184,86	
1	Ограждение	1 287 728,29	60,0%	772 636,97	0%	0	0%	0	772 636,97	515 091,32	515 091,32
Ц	Железобетонная площадка	0,00	0,0%	-	0%	0	0%	0	-	-	19 594 216,58
	подстилающий слой	6 415 349,54	50,0%	3 207 674,77	0%	0	0%	0	3 207 674,77	3 207 674,77	
	дорожное покрытие	54 621 806,05	70,0%	38 235 264,24	0%	0	0%	0	38 235 264,24	16 386 541,81	
Общая стоимость замещения объекта оценки с учетом износа и прибыли предпринимателя, руб.											**61 100 917,90**
Рыночная стоимость земельного участка, руб.											133 285 644,00
Рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости земельного участка в рамках затратного подхода, руб.											**194 386 561,90**

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества – принадлежащего на праве собственности ООО «Стройсервис» обременённое залоговыми требованиями третьих лиц, расположенных по адресу: Московская область, г.Чехов, ул. Комсомольская, 20 составляет без учета стоимости НДС:

***194 386 561,90 рублей,* без учета НДС.**

10.5 Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами либо по сведениям открытых оферт. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (либо выставлены на продажу) на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

В рамках сравнительного подхода, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа ННЭИ, оценщики пришли к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж по аналогичны производственно-складским базам.

В данном отчете для расчетов использовался метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках по аналогичным земельным участкам в данном районе и по каждой страте земельного рынка. Такой информацией российские оценщики в должном объеме еще не располагают. Поэтому в отечественной практике сравнение продаж следует применять с разумной осторожностью, учитывая достоверность имеющихся сведений и корректность сопоставлений.

Из двух классических приемов обработки рыночной информации, основанных на использовании единиц сравнения или базисного объекта недвижимости, в российских условиях предпочтительнее первый вариант, т.е. цены продаж сравниваемых объектов приводятся к единому измерителю площади (1 м^2, 1 сотка, 1 га).

Отбор сравниваемых с оцениваемым объектов производственно-складской недвижимости и корректировка их цен выполняются по следующим признакам:

- состав оцениваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (время сделки);
- местоположение;
- условия зонирования и другие ограничения;
- физические характеристики;

- доступные коммунальные услуги (транспортная доступность, наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и др.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путём прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичной недвижимостью.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки не могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В данном отчете величины корректировок цен, как правило, определяются на основании проведённого анализа рынка производственно-складской недвижимости.

Проведенный анализ показал, что на дату проведения оценки имеются сделки (оферты) по объектам, сопоставимым с оцениваемым имуществом. Поэтому имеется объективная предпосылка применения вышеуказанного метода.

В качестве элементов сравнения, по которым проводился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Характеристики объектов-аналогов приведены ниже

Таблица 40. Расчет объектов оценки обремененных залоговыми требованиями третьих лиц, расположенных по адресу:

Объекты аналоги используемые при расчетах производственно-складского комплекса расположенного по адресу: Россия, Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20.

№ п/п	Источник информации	Объект-аналог		Площадь объекта-аналога, м²	Стоимость предложения с учетом НДС, руб.	Стоимость предложения без учета НДС, руб.	Стоимость предложения, руб./м²
		Местоположение	Описание				
1	http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_2122/	МО, Горьковское шоссе, 40км. От МКАД	Складское помещение, пл 3400кв.м., в/к, охрана	3400	58000000	49152542	14456,63
2	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-581-kv-m-advert490296988.html	д. Райсеменовское Серпуховского района, на пересечении Варшавского шоссе и Большого кольца. 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	Продается здание в д. Райсеменовское Серпуховского района, на пересечении Варшавского шоссе и Большого кольца. 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Площадь здания 581 кв. м. здание одноэтажное (кирпич + бетонные блоки), система вентиляции, центральная канализация и холодная вода, подключенная мощность 30 кВт. Площадь земли 22 сотки. Здание и земля в собственности. Подробнее о здании Этажей в здании: 1, Подключенная мощность: 30 кВт, Материал стен: кирпичный	581	6999999	5932203	10210,33
3	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-6000-kv-m-advert550112756.html	Московской области, г. Серпухов, мкр-н Ивановские дворики., 72 км. От МКАД	Общая площадью 6000 кв. м, расположен на участке 2, 7 га. К территории подходит ж/д ветка.	6000	75000000	63559322	10593,22
4	http://chehov.commercialrealty.ru/manufacture/sell/49691.html	Россия, Московская область, Чехов, Литейная улица, 9	Продажа производственной базы в г. Чехов (55км от МКАД на юг по Симферопольскому шоссе). на данный момент все помещения сданы в аренду.	2800	49999992	42372875	15133,16

			Общая площадь 1,74 га. 3-х этажное административное здание + два цеха из кирпича + капитальные отапливаемые гаражи на 5 боксов + ангар 500м2 +навесы 900 и 600м2 + капитальные складские помещения. Отапливаемых помещений 2500 м2, неотапливаемых помещений 1500 м2. Два трансформатора по 630 квт. Бетон. Асфальт. Удобный подъезд. Котельная 1,6 мвт (дрова, опилки, дизтопливо).газ 300м. Автоматический котел «Уникомфорт»1,6мвт, Италия. Имеется оптоволокно.				
			Среднее значение				12598,33
			Стандартное отклонение				2556,14
			Коэффициент вариации				0,20

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщики сочли целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов[8].

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где $\bar{x}$ – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

Расчет коэффициента вариации приведён в следующей таблице.

Таблица 41

№ п.п.	Наименование показателя		Значение
1	Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	12598,33
2	Среднеквадратическое отклонение	σ (Сигма)	2556,14
3	Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	0,20

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 20%, что позволяет говорить о значительной степени однородности полученной выборки. Введенные корректировки учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Объяснение корректировок

Вид права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на земельные участки.

[8] Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

Корректировка на условия продажи. Данная корректировка используется для фиксации сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем, например, продажа при банкротстве или на аукционе. Так как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость, мы предполагаем, что в нашем случае продажа аналогов осуществлялась в условиях, аналогичных с оцениваемым Объектом. Корректировка не проводиться.

Корректировка на уторгование. Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Приволжским Центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости, том 1, стр. 80. Таблица 6.3.1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2014 год, под редакцией Л.А. Лейфера, результаты которого приведены ниже в табличной форме.

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 42

11 Архангельск | 12 Саратов

6.3. Не активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.3.1

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	12%	14%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	13%	14%
2.3 Низкоклассные офисно-	13%	13%	14%

80

В расчетах принята корректировка на уровне рекомендуемого значения (**-18%).**

Корректировка на местоположение. Поскольку местоположение земельного участка является важным фактором, определяющим стоимость – учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением понимается степень привлекательности объекта недвижимости для использования зданий и помещений, удобство подъезда, близость к районному центру, транспортных потоков.

Определение корректировки на местоположение осуществлено посредством расчетного метода. Для использования данного метода было проведено ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу.

Ранжирование проведено с присвоением максимального количества баллов объекту – аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость объектов).

Для анализа были выбраны следующие факторы:

– близость к транспортным развязкам - является важным ценообразующим фактором, отражающим инвестиционную привлекательность и местоположение объекта;

– наличие развитой инфраструктуры – отражает инфраструктуру, характерную для данного сегмента рынка;

– состояние прилегающей территории.

– Поправка не вносилась, учитывая примерно одинаковые условия по местурасположения объекта оценки и отобранных для сравнения аналогов.

Корректировка на транспортную доступность: Поправка на транспортную доступность и удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых аналогов различна.

Удобство подъездных путей рассчитывается по пятибалльной шкале: 5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка; 4 балла – возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей не с центральной улицы, парковка; 3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена; 2 балла – подъезд автомашин затруднён, ближайшая парковка находится 10 мин. пешком.

Поправка не вносилась, учитывая примерно одинаковые условия существования подъездных путей объекта оценки и отобранных для сравнения аналогов.

Корректировка на масштаб

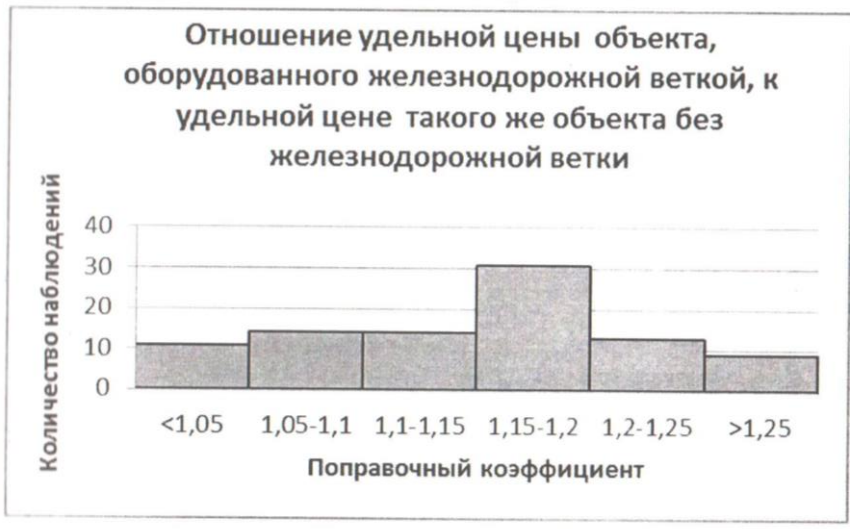
Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения либо увеличения удельной стоимости объектов оценки в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект исследования и объекты аналогов. Для определения зависимости цены от площади используется аналитические данные, полученных сотрудниками Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. По итогам анализа российского рынка недвижимого имущества ими был выявлен элемент влияния на уровень цены, связанный с масштабом объекта недвижимости (том № 3 от 14.10.2014 г. под редакцией Лейфер Л.А.). Объекты оценки представленные на оценку имеют разные площади. Так же и объекты аналоги в их комплекс входит как впомагательные строения так и производственные, поэтому оценщики не применяли корректировку на площадь производственно-складской недвижимости.

Корректировка на наличие железнодорожный путей .

На территории ОС3 и объекта оценки в наличии ж/д пути.

На территории ОС1 и ОС2, ОС4 отсутствует ж/д ветка. Для них требуется введение корректировки. Данная корректировка отражает повышение стоимости земельных участков, имеющих собственные подъездные ж/д пути на территории. Данный фактор повышает возможности эксплуатации земельного участка, позволяет расширить грузопотоки, добавив к автотранспорту, ж/д перевозки. Для коммерческой деятельности данный фактор весьма существенен и оказывает значительное влияние на стоимость участка или коммерческого объекта. Кроме того немаловажным фактором является более ограниченное предложение участков с собственным ж/д ветками и тупиками.

По итогам анализа российского рынка недвижимого имущества ими был выявлен элемент влияния на уровень цены, связанный с наличием ж/д ветки (том № 1 2016 г. под редакцией Лейфер Л.А.) стр. 139 оценщик взял среднее значение в размере 15%.



157

Корректировка на площадь земельного участка.

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта оценки в зависимости от размера земельного участка в его составе. Чем больше участок, тем больше привлекательность объекта недвижимости, поскольку большая незастроенная территория позволяет расширять бизнес за счет новых построек, обустраивать парковку, облагораживать территорию.

Площади земельных участков, входящих в состав подобранных аналогов, отличаются от площади оцениваемого земельного участка, потому применение корректировки необходимо для всех аналогов.

По итогам анализа российского рынка недвижимого имущества ими был выявлен элемент влияния на уровень цены, связанный с масштабом объекта недвижимости (том № 3 от 14.10.2014 г. под редакцией Лейфер Л.А.). Для расчета коэффициентов влияющих на удельную стоимость земельных участков, использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 10 га. к удельной цене такого же объекта площадью 1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных. Результаты расчета величины масштабного фактора взяты Экспертом из официального источника, используемого всеми практикующими оценщиками: «Справочник оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» издательство Нижний Новгород 2014 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» к.т.н». стр. 147 вышеуказанная корректировка для земельных участков под индустриальную застройку составляет:

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Таким образом, применялась корректировка к аналогу №1,2 в размере +16%, к аналогу №3,4 в размере +4%.

Корректировка на физическое состояние. Объекты-аналоги, как и объект оценки находятся в пригодном для эксплуатации производственно-складской недвижимости состоянии. Корректировка не применялась.

Корректировка на коммуникации. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, объекты оценки некоторые имеют отопление так и является не отапливаемымы складами, а объекты аналоги, относятся к отапливаемым, то Оценщики применили понижающую корректировку согласно «Справочник оценщика недвижимости том 2 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» издательство Нижний Новгород 2014 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» к.т.н» стр.149 в размере 0,73 (-27%) после выведения средней стоимости 1 кв.м. отапливаемой площади.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Объекты оценки имеют в своем составе бытовые и подсобные помещения, поэтому Оценщик применил корректировку как отношение уделной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складского комплекса в размере среднего значения 24% (1,24), которая по мнению оценщика существенным образом влияет на стоимость. Том 1 Справочник Оценщика недвижимости - 2016год под редакцией Л.А.Лейфера таблица 84 стр. 244.

Расчет рыночной стоимости производственно-складских помещений, представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 43

Характеристики	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение (адрес)	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20	МО, Горьковское шоссе, 40км. От МКАД	д. Райсеменовское Серпуховского района, на пересечении Варшавского шоссе и Большого кольца. 85 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	Московской области, г. Серпухов, мкр-н Ивановские дворики., 72 км. От МКАД	Россия, Московская область, Чехов, Литейная улица, 9
Площадь имущественного комплекса ,кв.м.	3468,5	3400	581	6000	2800
Площадь застройки ЗУ, кв.м.	23 952,60	3400,0	581,0	6000,0	2800
Площадь земельного участка, сот.	76 866,000	3400	2200,00	27000	17400
Площадь свободного от строений земельного участка, сот.	73 397,500	0	1619,00	21000,0	14600
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Коммуникации	все	все	все	все	все
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие ж/д	ж/д ветка	нет	нет	ж/д ветка	нет
Источник информации		http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_2122/	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-581-kv-m-advert490296988.html	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-6000-kv-m-advert550112756.html	http://chehov.commercialrealty.ru/manufacture/sell/49691.html
Цена предложения, руб		49 152 542	5 932 203	63 559 322	42372874,58
Цена за 1 кв.м.		14 457	10 210	10 593	15 133
Последовательно проводимые корректировки					

Передаваемые права	Право собственности на строения и земельный участок	Право собственности на строения и земельный участок	Право собственности на строения и земельный участок	Право собственности на строения и земельный участок
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	14 457	10 210	10 593	15 133
Условия финансирования				
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	14 457	10 210	10 593	15 133
Условия продажи	Не продано	Не продано	Не продано	Не продано
Корректировка	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	11 855	8 372	8 686	12 409
Рыночные условия				
Корректировка	0%	0%	0%	100%
Скорректированная цена	11 855	8 372	8 686	12 409
Базовая цена	**11 855**	**8 372**	**8 686**	**12 409**
Независимые относительные (процентные) корректировки				
Месторасположение				
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Состояние объекта				
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие ж/д				
Корректировка	15%	15%	0%	15%
Площадь здания				
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммуникации				
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Подъездные пути				
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Площадь земельного участка				
Корректировка	16,0%	16,0%	4,0%	**4%**
Общий процент корректировки	31,0%	31,0%	4,0%	19,0%
Цена после относительной корректировки	15530,1	10967,3	9033,4	14766,7
Цена после корректировки, руб.	53 866 152	38 040 080	31 332 348	51 218 299
Вес (рейтинг надёжности)	**1**	**1**	**1**	**1**
Взвешенная цена, руб.	**53 866 152**	**38 040 080**	**31 332 348**	**51 218 299**
Сумма взвешеных цен, руб.	**174 456 879**			
Сумма весов	**4**			
Рыночная стоимость 1кв.м. объекта оценки	**10656,25**			

На основании произведенных расчетов рыночная стоимость 1 кв.м. производственно-складских строений составила 10 656,25 рублей. Для расчета рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки использовались объекты аналоги с наличием отопления. В связи с тем, что объекты оценки представленные на оценку имеют между собой несколько факторов, которые по мнению Оценщиков могут существенно влиять на их стоимость. Соответсвенно оценщики скорретировали стоимость 1 кв.м. на следующие корретировки:

1.Клоррректировка на отсутствие отопления в размере 0,73(-13%)

2. Корректировка на функциональное использование:

Отношение уделного показателя бытового помещения производственно-складского комплекса к удельному показателю ценыпроизводственно-складской части комплекса в размере 1,24(+24%).

Корректировки рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице:

Таблица 44

№п/п	Наименование объектов оценки	Площадь объектов оценки, кв.м.	Рыночная стоимость 1кв.м. объекта оценки	Корректировка на отсутствие отопления (0,73)	Корректировка на функциональное использование, (1,24)	Рыночная стоимость 1 кв.м. после корректировок	Рыночная стоимость ,руб.
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	842,4	10656,25	0,73		7779,06	6553082,25
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	71,2	10656,25	0,73		7779,06	553869,25
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	32,4	10656,25	0,73		7779,06	252041,63
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	646,4	10656,25	0,73		7779,06	5028386,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое,	279,6	10656,25	0,73		7779,06	2175025,88

	общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.						
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	99,6	10656,25	0,73		7779,06	774794,63
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	18,3	10656,25		1,24	13213,75	241811,63
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	7,6	10656,25			10656,25	80987,50
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	1174,4	10656,25	0,73		7779,06	9135731,00
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	296,6	10656,25	0,73		7779,06	2307269,94
	ИТОГО	3468,5					27 102 999,71

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества – принадлежащего на праве собственности ООО «Стройсервис», обремененных залоговыми требованиями третьих лиц, расположенных по адресу: Московская область, г.Чехов, ул. Комсомольская, 20 в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки без учета стоимости НДС:

***27 102 999,71 рублей,* без учета НДС.**

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, придается своя степень доверия подходу. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объекта, целей оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Затратный подход – с использованием УПВС представляется в данном случае достаточно надежным.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход – наиболее полно отражает ценовую ситуацию и конъюнктуру рынка.

В данном согласовании применены весовые коэффициенты, определяющие стоимость объекта оценки, полученную двумя подходами. Поскольку расхождение результатов в рамках двух примененных подходов значительно, то оценщики, исходя из своего опыта и профессиональных соображений, самостоятельно назначают веса результатам, полученным по каждому подходу, как 0,50 на 0,50 (см. статью «Согласование результатов оценки с учетом неопределенностей исходных данных», «Оценочная деятельность» №1/2008, http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf).

Оценщики при проведении расчетов сделали следующие допущения:

1.Рыночная стоимость земельного участка в рамках затратного подхода составила – 133 285 644,00рублей с учетом ж/д путей. Стоимость затарат на возведение ж/л путей в рамках затратного подхода составила: 3 485 490,60рублей. Соответственно «чистая» стоимость земельног участка без учета стоимости ж/д путей равна: 129 800 153,40рублей.

2.При расчете объекта оценки - Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170, в рамках сравнительного подхода произведен расчет только Литер Л, соответственно рыночная стоимость всего объекта составила из рыночной стоимости литера Л1 в рамках затратного подхода и при согласовании весов литера Л расчитанного двумя подходами: затратным и сравнительным.

Обобщение (согласование) результатов рыночной стоимости объекта оценки приведено ниже:

Таблица 45.*Согласование результатов объектов оценки обремененных залоговыми требованиями третьих лиц, расположенных по адресу:Московскя область, г. Чехов, ул. Комсомольская, 20 составляет без учета стоимости НДС:*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость расчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент,%	Стоимость расчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент, %	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, (округлено) руб.
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	6707490,54	0,5	6553082,25	0,5	6630286,40	6630300,00

2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	457688,34	0,5	553869,25	0,5	505778,80	3482200,00
	Литре Л	2976450,62	1	Не применялся	-	2976450,62	
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	557314,78	0,5	252041,63	0,5	404678,21	404700,00
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	10410529,76	0,5	5028386,00	0,5	7719457,88	7719500,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.	2178253,97	0,5	2175025,88	0,5	2176639,93	2176600,00
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	1053274,73	0,5	774794,63	0,5	914034,68	914000,00
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	197632,77	0,5	241811,63	0,5	219722,20	219700,00
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	129038,58	0,5	80987,50	0,5	105013,04	105000,00
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый	5790564,61	0,5	9135731,00	0,5	7463147,81	7463100,00

	номер 50-50-31/010/2007-173.						
10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	2764161,98	0,5	2307269,94	0,5	2535715,96	2535700,00
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	287408,59	1	Не применялся	-	287408,59	287400,00
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	3485490,6	1	Не применялся	-	3485490,60	3485500,00
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	364260,85	1	Не применялся	-	364260,85	364300,00
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.	3632049,28	1	Не применялся	-	3632049,28	3632000,00
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	515091,32	1	Не применялся	-	515091,32	515100,00
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	19594216,58	1	Не применялся	-	19594216,58	19594200,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных	Не применялся	-	129 800 153,4		129800153,40	129800200,00

	пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.						
		61100917,90		156903153,11		189329596,15	189329500,00

12 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов ***рыночная*** стоимость недвижимого имущества – принадлежащего на праве собственности ООО «Стройсервис». составляет на **01.06.2016**(округленно):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.	Залоговая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, (округлено) руб.
1	Здание склада цемента, назначение: нежилое, общая площадь 842,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. М. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-171.	4491,53	4105084,00	6630300,00
2	Здание склада тарного цемента, назначение: нежилое, общая площадь 71,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Л-Л1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-170.	188420,67	50000,00	3482200,00
3	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 32,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-164.	55157,89	189661,00	404700,00
4	Здание склада красок, назначение: нежилое, общая площадь 646,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Р. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-174.	164906,75	3150000,00	7719500,00
5	Здание компрессорной, назначение: нежилое, общая площадь 279,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Е. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-165.	1591665,25	50000,00	2176600,00
6	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 99,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. И. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-167	1084845,59	687000,00	914000,00
7	Здание диспетчерской, назначение: нежилое, общая площадь 18,30 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ж. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-166.	151267,24	106780,00	219700,00
8	Здание КПП, назначение: нежилое, общая площадь 7,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. В. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-162.	2380066,17	44237,00	105000,00
9	Здание арматурного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 1174,40 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. П. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-173.	1320612,29	6867458,00	7463100,00

10	Здание склада химических веществ, назначение: нежилое, общая площадь 296,60 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Н. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-172.	87887,15	250000,00	2535700,00
11	Водонапорная металлическая башня, назначение: нежилое, общая площадь 4,50 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. К. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-169.	119511,78	50000,00	287400,00
12	Подъездные железнодорожные пути, назначение: сооружения транспорта, протяженность 357,50 м., инв. № 314:092-3753, лит. У. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-176.	58625,92	2542373,00	3485500,00
13	Площадка для арм. стали, назначение: нежилое, площадь покрытия 379,70 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. С. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-175.	171346,55	50000,00	364300,00
14	Дороги и площадки, сооружения транспорта, протяженность дорог 688,90 м., площадь площадок 4760,20 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ш-Ф-Ф1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-177.	1802202,13	124907,50	3632000,00
15	Ограждения, протяженность 267 м., инв. № 314:092-3753, лит. 1. Кадастровый номер 50-50-31/010/2007-178.	475746,69	105000,00	515100,00
16	Железобетонная площадка, площадь покрытия 19058 кв. м., инв. № 314:092-3753, лит. Ц. Кадастровый номер 50-50-31/016/2007-179.	5262973,78	500000,00	19594200,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство товарного бетона и складирование нерудных материалов, общая площадь 76866 кв. м. Кадастровый номер 50:31:0040301:0019.	54221271,89	40585248,00	129800200,00
		69 140 999,27	59 457 748,50	189329500,00

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщиков о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться определяемая ими стоимость.

Специалисты, принимавшие участие в работе:

Генеральный директор ООО «Союз-Оценка»,

оценщик _____Корягина А.В.

Оценщик _____ Токарева Л.Б.

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7) утверждены приказами Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 от 20.05.2015г. и №611 от 25.09.2014г.).
3. А.И. Попеско «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. » Москва 2002 г.
4. Назаров А.А, Третьякова М.А. «Оценка рыночной стоимости машин и механизмов».
5. Г.С.Харрисон. Оценка недвижимости. М. РОО 1994 год.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. проф. В.Рутгайзера. М. Дело лтд 1998 год.
7. С.В.Грибовский. Оценка доходной недвижимости. СПб 2000 год.
8. С.В.Грибовский. Методы капитализации доходов. СПб 1997 год.
9. «Оценка стоимости недвижимости». Грибовский С. В., Иванова Е. Н.-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г.
10. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости. М. РУТИ. 1995 год.
11. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). М. 1996 год.
12. Начисление амортизации (износа). М. “ПРИОР” 1995 год.
13. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства для переоценки основных фондов, М. Госстрой 1970 – 72 г.г.
14. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика машин и оборудования» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание первое, Нижний Новгород, 2015год под редакцией Л.А.Лейфера.
15. Интернет ресурсы.

14 ПРИЛОЖЕНИЕ

1 Фото обзор объектов оценки

2 Документы, предоставленные Заказчиком

3 Информационный материал используемый при расчетах.

4 Документы, предоставленные Исполнителем

1 **Фото обзор объектов оценки**

166

166

СЛАВА ТРУДУ!