



Действительный член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»



кандидат технических наук,
доцент Тульского государственного университета

СУШКОВ Сергей Леонидович

РФ, 300028, Тула, ул. Седова, 16-37, т. +7-910-946-0757, s/s@tula.net

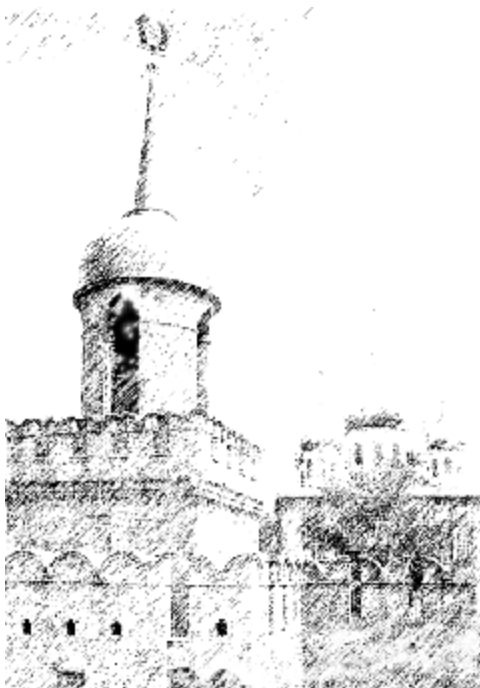
Отчет № 699-08/15

об определении рыночной стоимости
объектов недвижимости
производственного назначения

принадлежащих ООО фирма «Семерка»

и расположенных по адресу:

г. Тула, ул. Новотульская, 18



Тула – ММХV

23 сентября 2015 г.

Уважаемый Дмитрий Александрович.

В соответствии с договором №699-08/15 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости производственного назначения, расположенных на обособленных земельных участках, принадлежащих ООО фирма «СЕМЕРКА» и расположенных по адресу: г. Тула, ул. Новотульская, 18.

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на 22 сентября 2015 года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:
по мнению Оценщика, наиболее вероятная расчетная суммарная рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости производственного назначения, составляла (округленно) 57 739 000,0 (пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать девять тысяч) рублей без учета НДС.

Развернутая характеристика объектов оценки, представлена в отчете об оценке. Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с законодательством РФ, государственными стандартами РФ в области оценки, Едиными стандартами Российского общества оценщиков и Кодексом профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к автору данного отчета.

Благодарю Вас, за возможность быть Вам полезным.

С уважением,



Действительный член РОО



кандидат технических наук, доцент Тульского государственного университета

Сушков С.Л.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	2
I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
VI. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
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	16
ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В СТРАНЕ	16
ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	17
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ТУЛЬСКОМ РЕГИОНЕ	19
VIII. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	21
IX. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	22
ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ	22
ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ	22
КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	22
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	23
СТАВКА КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	24
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ДОХОДНОСТИ	27
УЧЕТ ПОПРАВОК НА ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	31
УЧЕТ РАСХОДОВ	31
ЗАТРАТЫ НА ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВЫЧЕТЫ.....	31
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	31
АНАЛИЗ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	32
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	33
АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	35
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	37
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ (УЛУЧШЕНИЙ).....	38
ОЦЕНКА ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ	38
НАКОПЛЕННЫЙ (ФАКТИЧЕСКИЙ) ИЗНОС	39
РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	39
АНАЛИЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ.....	41
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	41
АНАЛИЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	45
X. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ	50



I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или совета директоров общества, при определении стоимости объекта залога, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).
12. Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).
13. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
14. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения).



II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Собственник: ООО фирма «СЕМЕРКА» (ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г)					
Объекты оценки:					
№ п/п	Наименование объекта	Год ввода в экспл.	Общая площадь всего строения, кв.м.	Свидетельство о гос. регистрации права собственности	Остаточная ст-ть, руб
1	нежилое здание - лит. "А,А1,А2,а"	1990	1 125,30	71 АГ №935593 от 17.10.2013 г.	86 333,47
2	нежилое здание - лит. "Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1"	1995	1 272,40	71-АД №106512 от 14.03.2014 г.	47 222,18
3	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:197)	-	1 250,00	71-АГ №708661 от 24.10.2012 г.	6 590 302,50
4	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:267)	-	1 680,00	71 АД №077618 от 29.01.2014 г	
Значимость объектов залога для бизнеса заемщика:		высокая			
Адрес объектов оценки:		г. Тула, ул. Новотульская, 18			
Оцениваемые права:		на улучшения: право собственности на земельный участок: право собственности			
Дата оценки:		22 сентября 2015 г			
Период проведения оценки:		03.08.2015-23.09.2015 г			
Результаты расчетов (округленно), тыс. рублей:		затратный подход		60 961	
		сравнительный подход		66 973	
		доходный подход		46 361	
Суммарная рыночная стоимость объектов (округленно), руб. – 57 739 000, в т.ч.:					
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно) без НДС, руб.			
1	нежилое здание - лит. «А,А1,А2,а», в том числе	27 098 000,0			
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:197)	950 000,0			
2	нежилое здание - лит. «Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1», в том числе	30 641 000,0			
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:267)	1 280 000,0			

III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора №699-08/15 от 03.08.2015 г. Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости производственного назначения, расположенных на обособленных земельных участках, принадлежащих ООО фирма «СЕМЕРКА» и расположенных по адресу: г. Тула, ул. Новотульская, 18, далее по отчету именуемых Объектами.

Объект оценки:

объекты недвижимости – производственно-офисные помещения (Приложение), расположенные на обособленных (выделенных) участках земли, в составе (табл. 2):



Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Год ввода в экспл.	Общая площадь всего строения, кв.м.	Свидетельство о гос. регистрации права собственности
1	нежилое здание - лит. «А,А1,А2,а»	1990	1 125,30	71 АГ №935593 от 17.10.2013 г.
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:197)	-	1 250,00	71-АГ №708661 от 24.10.2012 г.
2	нежилое здание - лит. «Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1»	1995	1 272,40	71-АД №106512 от 14.03.2014 г.
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:267)	-	1 680,00	71 АД №077618 от 29.01.2014 г.

Имущественные права на объект оценки:

в результате сделки купли-продажи, от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оценка проводилась для прав собственности на материальные активы. Под термином «право собственности» понимается право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, т.е. осуществление собственником комплекса прав, по совершению в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих 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 образом¹.

Оцениваемые объекты недвижимости в целом, в виде двух строений и двух земельных участков под ними, принадлежат на праве собственности ООО фирма «СЕМЕРКА» (ОГРН ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г).

В целом, исходя из вышесказанного, понятие права собственности на активы, определенное выше, расценивается как наиболее подходящее для целей данной оценки.

Цели оценки:

определение стоимости объекта оценки.

Задачи оценки:

анализ количественных и качественных параметров объектов оценки для определения факторов, воздействующих на стоимостные показатели объектов. Обобщение и выражение результатов в форме отчета об оценке.

Предполагаемое использование результатов оценки:

оценка рыночной стоимости материальных активов, полученная на основе профессионального мнения оценщика, может в дальнейшем использоваться заказчиком отчета при принятии управленческих решений.

Вид стоимости:

рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

¹ ст. 209 Гражданского кодекса РФ



- ü одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ü стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ü объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- ü цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ü платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата оценки:

оценка объекта оценки произведена по состоянию на **22 сентября 2015 г.** Под датой оценки подразумевается оценка состояния объекта оценки на вышеуказанную дату.

Дата первого обследования объекта оценки

03 августа 2015 г.

Сроки (график) проведения оценки:

- ü начало работ по оценке – **03 августа 2015 г.**;
- ü окончание работ по составлению отчета об оценке – **23 сентября 2015 г.**

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

не выявлены.

Условия, допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:

нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Подписавшие данный отчет утверждают, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, подписавшие данный отчет сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика отчета, или полученной и рассчитанной в ходе исследования. Выражаем надежду на аналогичные действия со стороны Заказчика в отношении как всего отчета в целом, так и отдельных выдержек из него.

Положение об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за техническую документацию, финансовую и налоговую отчетность, относящиеся к вопросам управления объектами оценки. Ответственность за такого рода отчетность, несет владелец объектов. Оценщик исходил из



того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки. Это не является абсолютной гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Скрытые характеристики и дефекты

В своей оценке Оценщик исходил из того, что объекты выполнены на качественном уровне. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Оценщик некомпетентен в определении таких веществ.

Заключительные положения

Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Имя Заказчика:

ООО фирма «СЕМЕРКА», в лице конкурсного управляющего Кочеткова Дмитрия Александровича, действующего на основании Решения АС ТО от 10.02.2015 г. по делу №А68-12064/2014.

Реквизиты Заказчика:

РФ, г. Тула, ул. Новотульская, 18
ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г
ИНН/КПП 7107031420/710701001, 300024
р/счет 40702810966000004087 в ОАО «Сбербанк» РФ
БИК 047003608
к/с 30101810300000000608

Имя Оценщика:

Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков, кандидат технических наук Сергей Леонидович Сушков.

С.Л. Сушков получил профессиональное образование в области оценки в Академии оценки Российского общества оценщиков (РОО) (Москва, РФ) в 1995 г., а так же, в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», прошел профессиональную переподготовку в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2000 г. (специализация «Оценка предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 409189, выдан в сентябре 2000 года МИПК Российской экономической академии им. Плеханова) и повышение квалификации в Тульском государственном университете в 2003, 2006, 2009 и 2013 годах.

Оценочной деятельностью занимается с июля 1995 года.

Сергей Леонидович Сушков является членом Саморегулируемой организации



«Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»², расположенной по адресу: г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, оф. 5. Регистрационный номер в реестре членов СРО РОО – 001494. Ответственность С.Л. Сушкова застрахована:

- в СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» - номер страхового полиса №02025/15СО, срок действия договора страхования с 30.04.15 г. по 29.04.16 г. включительно;
- в СК ОСАО «ИНГОССТРАХ» / ОАО «АльфаСтрахование» - полис №5925, срок действия договора страхования с 01.07.2014 г. по 31.12.2015 г. включительно.

Копии Свидетельства члена СРО, диплома о профессиональной переподготовке и страхового полиса приведены в Приложении к отчету.

Реквизиты Оценщика:

РФ, 300028, г. Тула, ул. Седова, 16-37
паспорт 7004 6399000, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы
ОГРН 304710419800012 от 16.07.2004 г.
ИНН 710400113269
р/счет №40802810400065497566
в АО «БИНБАНК кредитные карты», г. Москва
кор. счет № 30101810400000000342
БИК 044585342

СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияния на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований законодательства РФ в области оценки, стандартов РФ и профессиональных сообществ в области оценки, а именно:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 №611;
- Международных стандартов оценки;
- Стандартов и правил оценочной деятельности РОО;
- Правил деловой и профессиональной этики РОО.

² <http://www.mrsa.ru>, <http://www.valuer.ru/ViewAllValuers.asp>



VI. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект: объектом оценки являются объекты недвижимости производственного назначения, расположенные на обособленных земельных участках и принадлежащих ООО фирма «СЕМЕРКА».

Местонахождение и расположение, местность:

Адрес: г. Тула, ул. Новотульская, 18.

Система координат - местная. Система высот - Балтийская. Рельеф площадки спокойный. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января -9,10 С, июля +19,70 С. За год выпадает в среднем 565 мм осадков. Преобладающее направление ветров западное и юго-западное.

Объекты оценки расположены на северо-восточной окраине Пролетарского района г. Тулы, на территории мясоперерабатывающего предприятия. Непосредственным окружением объекта является промзона АО «Тулачермет» и прилегающие к нему объекты производственного и складского назначения.

Территория всего производства в целом огорожена и постоянно охраняется. Практически вся она замощена. Имеется хороший подъезд. Транспортные маршруты, в виде муниципальных автобусов и маршрутных такси, позволяют без пересадок достигать центральной части города.

Территория имеет общий въезд и выезд. Движение транспорта регулируется транспортной схемой. Твердое покрытие площадки выполнено из асфальта. Вся территория предприятия окружена металлическим забором с металлическими воротами.

ОПИСАНИЕ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ

Таблица 3

Кадастровый номер участка:	71:30:030401:197
Оцениваемые права:	право собственности
Субъект права	ООО фирма «СЕМЕРКА», ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г
Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на землю:	Свидетельство о госрегистрации права 71-АГ №708661 от 24.10.2012 г.
Местоположение:	г. Тула, ул. Новотульская, 18
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации колбасного цеха
Кадастровая стоимость участка, руб.	2 811 562,5
Площадь всего земельного участка (под домовладением в целом), кв.м:	1 250
Форма участка:	многоугольник
Наличие инфраструктуры на всем участке:	все городские коммуникации
Подъезд:	хороший, дорога с твердым покрытием
Рельеф места застройки:	пологий
Ограничения по использованию земельного участка и сервитуты:	не представлены
Гидрогеологические условия:	риск подтопления не выявлен



Таблица 4

Кадастровый номер участка:	71:30:030401:267
Оцениваемые права:	право собственности
Субъект права	ООО фирма «СЕМЕРКА», ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г
Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на землю:	Свидетельство о госрегистрации права 71 АД №077618 от 29.01.2014 г.
Местоположение:	г. Тула, ул. Новотульская, 18
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации колбасного цеха
Кадастровая стоимость участка, руб.	3 778 740
Площадь всего земельного участка (под домовладением в целом), кв.м:	1 680
Форма участка:	многоугольник
Наличие инфраструктуры на всем участке:	все городские коммуникации
Подъезд:	хороший, дорога с твердым покрытием
Рельеф места застройки:	пологий
Ограничения по использованию земельного участка и сервитуты:	не представлены
Гидрогеологические условия:	риск подтопления не выявлен

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Текущее использование объекта оценки:

На дату оценки объекты эксплуатируются как производственные здания для переработки, расфасовки и хранения мяса КРС и свиней, и изготовления колбасной и мясной продукции (табл. 5-8).

Таблица 5

Местоположение:	г. Тула, ул. Новотульская, 18 (лит. «А, А1, А2, а»)
Наименование объекта	нежилое здание (главный корпус) - производственное 1-ное этажное здание
Существующие права на строение:	собственность
Владелец строения	ООО фирма «СЕМЕРКА», ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г
Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на	Свидетельство о госрегистрации права 71 АГ №935593 от 17.10.2013 г.
Инженерное обеспечение	все коммуникации на объекте подведены от существующих сетей



Внешнее благоустройство	подъездные пути – твердое покрытие, вокруг объекта – не благоустроенная территория
Форма участка:	многоугольник
Подъезд:	хороший
Рельеф места застройки:	пологий
Ограничения по использованию строения и сервитуты:	не представлены

Таблица 6

<i>производственное здание - лит. «А, А1, А2, а»</i>		
год постройки	1990	строительный объем, м ³ - 3937
площадь оцениваемого объекта, м ²	1125,3	группа капитальности - КС-11
этажность	1 эт	
<i>Основные конструктивные элементы</i>		
фундамент	- ж/бетонный	
стены несущие	- метал сэндвич панели	
перегородки	- метал	
перекрытия	- метал по стропильной системе	
кровля	- профлист-сэндвич по метал балкам	
полы	- бетон, плитка	
окна	- стеклопакет	
двери	- метал	
внутренняя отделка	-	
Санитарно и электротехнич. устройства	отопление - есть	водопровод - есть
	канализация - есть	горячее водоснабжен. - нет
	ванна - нет	электроосвещение - есть
	радио - нет	вентиляция - естественная
	телефон - нет	лифт - нет
физический износ по паспорту БТИ, %	12	
Тип использования	Площадь полезная, м²	Расположение в объекте (встроенное, этаж, угловое)
производственное здание (разделочный цех с холодильными камерами)	ок 1000	все здание
<i>неотделимые улучшения</i>		
на объекте установлено и полностью функционирует встроенное (в строительные конструкции) специализированное оборудование:		
1. Холодильные камеры (встроенные) – 11 шт., общей площадью 221,7 кв. м, в т.ч.:		
– камера №3 – площадью 23,1 кв. м;		
– камера №14 – площадью 17,7 кв. м;		
– камера №15 – площадью 18,0 кв. м;		



<ul style="list-style-type: none"> - камера №16 – площадью 34,8 кв. м; - камера №19 – площадью 13,8 кв. м; - камера №27 – площадью 4,9 кв. м; - камера №28 – площадью 18,8 кв. м; - камера №31 – площадью 26,2 кв. м; - камера №32 – площадью 26,8 кв. м; - камера №47 – площадью 18,8 кв. м; - камера №48 – площадью 18,8 кв. м. <p>2. Компрессор холодильный марки А105 N4-АЕ (зав. номер 40281) – поршневой, рабочие температуры от -10С до -42С; тип хладагента аммиак 717;</p> <p>3. Компрессор холодильный марки П110 (зав. номер 9696) – поршневой, рабочие температуры от -10С до -30С; тип хладагента аммиак 717;</p> <p>4. Компрессор холодильный марки П110 (зав. номер 9697) – поршневой, рабочие температуры от -10С до -30С; тип хладагента аммиак 717.</p>

Таблица 7

Местоположение:	г. Тула, ул. Новотульская, 18 (лит. «Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1»)
Наименование объекта	нежилое здание - производственное 1-2-х этажное здание
Существующие права на строение:	собственность
Владелец строения	ООО фирма «СЕМЕРКА», ОГРН 1027100970533 от 15.10.2002 г
Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на оцениваемое строение:	Свидетельство о госрегистрации права 71-АГ №468513 от 23.09.2011 г
Инженерное обеспечение	все коммуникации на объекте подведены от существующих сетей
Внешнее благоустройство	вокруг объекта благоустроенная территория
Форма участка:	многоугольник
Подъезд:	хороший
Рельеф места застройки:	пологий
Ограничения по использованию строения и сервитуты:	не представлены

Таблица 8

<i>нежилое здание – лит. «Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1»</i>	
год постройки	- 1995
площадь оцениваемого объекта, м²	- 1272,4
этажность	- 1-2 этажа
строительный объем, м³ - 7472	
группа капитальности - II	
Основные конструктивные элементы	
фундамент	- ж/бетон
стены несущие	- кирпич, бетон
перегородки	- кирпич, гипсолит



перекрытия		- ж/бетон
кровля		- совмещенная
полы		- бетон, плитка
окна		- дерево
двери		- дерево. металл
внутренняя отделка		- панели, плитка, покраска по штукатурке
Санитарно и электротехнич. устройства	отопление	- есть
	канализация	- есть
	ванна	- нет
	радио	- нет
	телефон	- есть
	водопровод	- есть
	горячее водоснабжен.	- нет
	электроосвещение	- есть
	вентиляция	- естественная
	лифт	- нет
физический износ по паспорту БТИ, %		13
Текущее использование площадей		
Тип использования	Площадь полезная, м²	Расположение в объекте (встроенное, этаж, угловое)
цех по изготовлению колбасной и мясной продукции	ок. 1100	все здание
неотделимые улучшения		
<p>на объекте установлено и полностью функционирует встроенное (в строительные конструкции) специализированное оборудование:</p> <p>две стационарно смонтированные холодильные установки.:</p> <p>1. Фреоновая холодильная установка на базе компрессора Bitzer D7032 с водяным конденсатором паров фреона. Тип охлаждения: фреон. Температурный режим холодильной установки от -10С до- 25С. Воздухоохладитель: Roller HVST 809.</p> <p>2. Гликолевая холодильная установка на базе спаренного фреонового агрегата Bitzer 44G-60, 2 (два компрессора Bitzer 4G-30,2) с воздушным охлаждением паров фреона. Тип охлаждения: через хладоноситель (гликоль). Температурный режим холодильной установки от -5С до +5С. Воздухоохладитель: Roller HVS.</p> <p>К указанным холодильным установкам подключены встроенные холодильные камеры (номера на поэтажном плане: лит. «Б» (1 этаж) – №№4,7,11,14,16,20,21,22; лит. «Б1» (подвал) – №1), общим объемом 1762,53 куб.м, в т.ч.:</p> <p>1. холодильная камера - объем 46,87 куб.м. 2. холодильная камера - объем 104,095 куб.м. 3. холодильная камера - объем 148,785 куб.м. 4. холодильная камера - объем 58,315 куб.м. 5. холодильная камера - объем 82,295 куб.м. 6. холодильная камера - объем 244,16 куб.м. 7. холодильная камера - объем 470,335 куб.м. 8. холодильная камера - объем 346,62 куб.м. 9. холодильная камера - объем 261,055 куб.м.</p>		

Ограничения по использованию строения и сервитуты

Информация по возможному ограничению использования объекта в целом и каким-либо сервитутам оценщику не представлена.

Качественные и количественные характеристики объектов оценки

Качественные и количественные характеристики объекта оценки установлены путем изучения предоставленной заказчиком отчета документации, а также его визуального осмотра и устного опроса заказчика отчета.



Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация об объекте оценки (копии свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и строения, копии Технических паспортов БТИ, бухгалтерская информация, устные пояснения и т.п.) – его количественном составе и технических (физических) параметрах в целом, а также о текущем использовании объекта оценки – представлена заказчиком отчета.

Информация о физическом состоянии объекта оценки – техническая документация (в т.ч. Техпаспорта БТИ), устные пояснения заказчика отчета, личный осмотр объектов.

Информация о регионе нахождения объекта оценки и данные для анализа рынка объекта оценки получены из публичных источников – интернет.

Ценовая информация – данные по предполагаемым сделкам и публичным предложениям – интернет и личная база оценщика.

Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

В п.4 ФСО №3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

Анализ этих двух пунктов ФСО и п. 18 ФСО №1, показывает, что речь идет о достаточности и достоверности, прежде всего, сведений об объектах оценки, их характеристиках, влияющих на стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных рынка недвижимости, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объектах оценки для всех подходов получены из представленной Заказчиком документации, копии которых приведены в Приложении к отчету, и из визуального осмотра объекта и близлежащей территории.

Анализ исходных данных и дальнейшие расчеты на их основе показали, что собранная об объектах оценки информация является достаточной и достоверной.



VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Краткая географическая справка:

Тульская область расположена в центре Восточно-европейской (Русской) равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м). По характеру поверхности представляет собой пологоволнистую равнину, пересеченную долинами рек, балками и оврагами. Встречаются карстовые формы рельефа - провальные воронки, котловины, подземные пустоты, пещеры.

Город Тула является административным центром одноименной области, входящей в состав Российской Федерации, образованной 26 сентября 1937 года.

Краткая историческая справка:

В 1777 г. образуется Тульское наместничество, в 1796 г. - Тульская губерния.

С XVIII в. растет промышленное значение края, связанное с развитием железодельного и оружейного производства. А XIX в. продолжают развиваться оружейная промышленность и металлообработка, возникают производства самоваров и гармоней. С пуском в эксплуатацию в 1855 г. Малевской копи (к югу от Богородицка) в губернии начинается регулярная добыча угля Подмосквонного бассейна - старейшего углепромышленного района России, месторождения которого были открыты еще в 1722 г. Развитию промышленности в крае способствовало строительство железных дорог Москва-Курск в 1864-68 гг. и Сызрань-Вязьма в 1870-74 гг. Появились крупные предприятия металлургической, металлообрабатывающей, военной, пищевой промышленности.

Сегодня ведущими отраслями промышленности являются: машиностроение и металлообработка; черная металлургия; химическая. Развита разнообразная легкая и пищевая промышленность.

В сельском хозяйстве ведущее место занимает выращивание зерновых культур и сахарной свеклы. Развита мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В области ведется пригородное овоще- и плодоводство.

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Политическая ситуация в стране

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2011 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне.

На президентских выборах 2012 года ожидаемо победил В.В. Путин. По оценкам иностранных информационных агентств, в частности REUTERS, «Российский рынок один из самых доходных в мире, однако Россия очень сильно зависит от экспорта энергоресурсов и сырья, страдает от коррупции, а ее политическая стабильность опирается лишь на одного человека - Владимира Путина».

В ноябре 2013 года на Украине начался политический кризис, который, в свою очередь, явился катализатором для охлаждения ситуации с ведущими мировыми державами.

³ При подготовке материалов использовалась информация компаний: АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет, Прайм-Тасс, МФД, ИА ФС «Консультант», «Атон», «Ведомости», АКБ «Еврофинанс» и Госстатистика.



Тем не менее, по состоянию на дату составления отчета, приходит понимание, что санкции (политические и экономические) введенные зарубежными правительствами не обеспечили ожидаемого ими эффекта.

Дополнительных рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации не возникло.

Вывод: таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Обзор общеэкономической ситуации

О состоянии рынка нефти

Удельный вес экспорта нефти в общем объеме российского экспорта в январе-феврале 2015 г. составил 26,0%, в экспорте топливно-энергетических товаров - 38,7% (в январе-феврале 2014 г. соответственно 32,9% и 45,2%).

Сравнительные данные о добыче нефти в Российской Федерации и ведущих странах-экспортерах нефти (тыс. баррелей в день):

Таблица 9

	2015г.		Декабрь 2014г.
	февраль	январь	
Россия	9399	10358	10329
Страны ОПЕК	30022	30159	30252
из них:	3320	3398	3648
Саудовская Аравия	9681	9644	9590

В феврале 2015г. средняя фактическая экспортная цена на нефть составила 365,8 доллара США за 1 тонну (91,5% к январю 2015г.). Цена мирового рынка на нефть «Юралс» составляла 418,3 доллара США за 1 тонну (123,0% к январю 2015г.).

Изменение средних фактических экспортных цен РФ и мировых цен на нефть:

Таблица 10

	Средняя фактическая экспортная цена Российской Федерации		Мировая цена на нефть "Юралс" ¹⁾	
	долларов за тонну	в % к декабрю предыдущего года	долларов за тонну	в % к декабрю предыдущего года
2014г.				
Январь	743,9	100,5	776,9	96,9
Февраль	732,7	99,0	784,2	97,8
Март	736,5	99,5	778,8	97,1
Апрель	740,3	100,1	777,9	97,0
Май	734,9	99,3	786,2	98,0
Июнь	743,0	100,4	795,0	99,1
Июль	743,3	100,5	769,4	95,9
Август	712,7	96,3	738,0	92,0
Сентябрь	670,4	90,6	699,6	87,2
Октябрь	644,4	87,1	630,6	78,6
Ноябрь	565,3	76,4	571,8	71,3
Декабрь	493,4	66,7	445,8	55,6
2015г.				
Январь	399,9	81,0	340,0	76,3



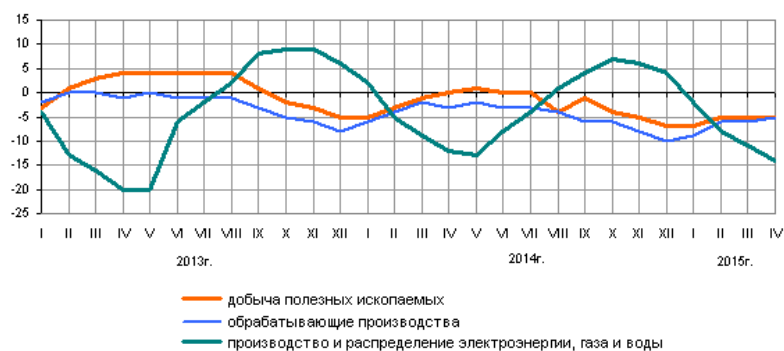
Февраль	365,8	74,1	418,3	93,8
Март	379,7	78,0	405,4	77,3
Апрель	360,8	73,1	398,7	91,8
Май	389,8	80,1	380,0	73,3
Июнь	375,7	75,1	404,1	91,6

Деловая активность организаций в России весной 2015 года

Росстатом в апреле 2015 г. проведено обследование деловой активности 3,5 тыс. организаций видов экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

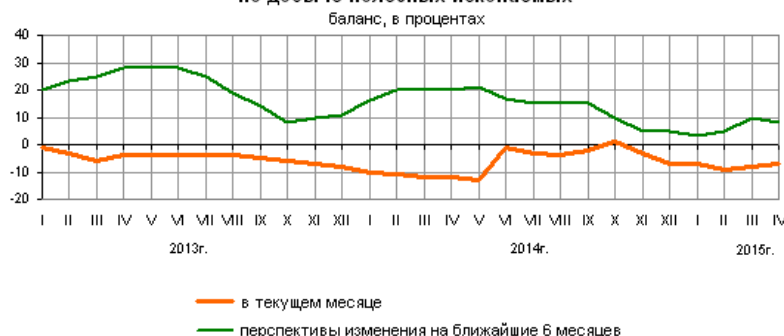
Индекс предпринимательской уверенности, отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в апреле 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился в добывающих производствах с (-7%) до (-5%), в обрабатывающих производствах с (-10%) до (-5%), понизился - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды с (4%) до (-14%).

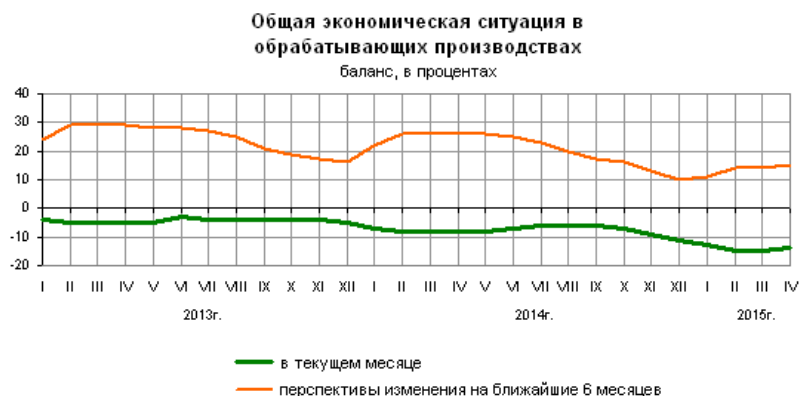
Индексы предпринимательской уверенности
в процентах



Улучшение экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев ожидают в добыче полезных ископаемых 17% опрошенных, в обрабатывающих производствах - 25%. При этом, число оптимистов превысило число ожидающих ухудшения экономической ситуации в добывающих производствах на 8 процентных пунктов, в обрабатывающих производствах - на 15 процентных пунктов.

Общая экономическая ситуация в организациях по добыче полезных ископаемых





Средний уровень загрузки производственных мощностей, по оценке опрошенных руководителей, в апреле 2015 г. составил 61%. 90% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечат удовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 11% указывают на избыточность имеющихся мощностей.

Среди факторов, сдерживающих, по мнению руководителей, рост производства, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладает недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, неопределенность экономической ситуации и высокий уровень налогообложения.

Вывод: анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ТУЛЬСКОМ РЕГИОНЕ

Рынок жилья

После некоторого затишья, спрос на жилую недвижимость начал постепенно восстанавливаться. Уровень цен летом 2015 года по сравнению с аналогичным периодом того же года практически остался на прежнем уровне. Количество сделок в этом году **несколько уменьшилось**, по сравнению с прошлым, несмотря на, казалось бы, обозначившуюся тенденцию стабилизации на рынке недвижимости.

Рынок первичной недвижимости, наиболее сильно пострадавший от кризисных явлений в последние два года, на фоне падающего рубля продолжает падать. Покупатели опасаются приобретать квартиры в строящихся объектах, и для того, чтобы активизировать продажи, застройщики вынуждены выводить на рынок свои объекты, предлагая специальные акции. Акции и предложения, как правило, носят временный характер, и «работают» только при стопроцентной оплате квартиры.

Основное количество сделок по новостройкам совершено в уже практически готовых либо динамично строящихся комплексах, близких к завершению. При этом комплексы, находящиеся на ранних стадиях строительства, характеризуются практически нулевым спросом. Это вынуждает застройщиков всерьез задумываться о продолжении таких проектов.

В ближайшем будущем маловероятно, что продавцы новостроек будут значительно снижать цены. Скорее всего, они направят все силы на то, чтобы закончить строящиеся объекты, провести качественную отделку мест общего пользования, в отдельных случаях, в качестве бонуса, предлагая отделку квартир. Эти действия и предлагаемые скидки позволят застройщикам реализовывать свои объекты в сегодняшних условиях.

В основном активизация спроса все же характерна для вторичного рынка – первичный рынок по-прежнему для покупателей остается достаточно рискованным сегментом.

Некоторый рост спроса на рынке жилья связан уже упомянутыми выше явлениями: обесцениваем рубля и страхом перед раскручивающейся инфляцией.

Кроме того происходит частичная реализация «отложенного спроса» среди тех, у кого

имеется на руках «живые» деньги. Таким образом, в целом по рынку на весну-лето 2015 года наметилось падение спроса, сопровождающееся символическим повышением цен в на 0,7%-3,3%.

Рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости в г. Туле и области можно разделить на составляющие: торговая, офисная, складские помещения, промышленная недвижимость. Рынок земельных участков, как самостоятельный рынок, начал формироваться относительно недавно. Стоимость земли до этого опосредованно входила в стоимость находящейся на нем недвижимости.

На период весна-лето стоимость земельных участков в г. Туле колебалась в пределах 35-390 тыс. рублей за сотку земли промышленного назначения до 145-2500 тыс. рублей за сотку земли под ИЖС и торгово-офисную недвижимость. В области стоимость сотки земли промназначения составляет 6-150 тыс. рублей, торгово-офисного назначения 11-1500 тыс. рублей.

Общая характеристика рынка – некоторое превышение предложения над спросом. Однако для разных сегментов рынка эта ситуация не всегда одинакова. Лучше продаются небольшие (менее капиталоемкие) объекты: квартиры, офисы, небольшие производственные и складские площади.

Среднее маркетинговое время продажи торговых объектов составляет от 3-6 месяцев до 10-14 месяцев. Незавершенные строительством объекты (жилые дома, находящиеся не в черте города, и промышленные объекты) реализуются, как правило, по стоимости потраченных на их возведение строительных материалов либо по стоимости земельного участка. Среднее маркетинговое время продажи объектов, не завершенных строительством, составляет от 3 месяцев до года. В таком же состоянии дела и с объектами, имеющими большой физический износ.

Анализ показал, что в последний год наибольшим спросом пользовались индивидуальные жилые дома в престижных районах города и области, торговые площади, офисы, а так же АЗС и небольшие по площади промпредприятия (автомастерские, цеха по переработке и т.п.). Спрос и цена на них зависела от местоположения, типа, физического состояния помещения, а также показателя «оборачиваемости». Немаловажными факторами, влияющими на стоимость, являлись площадь помещения, наличие оборудования и т.д. **Наибольшим спросом пользовались объекты, площадью 50-250 кв. м. Цена предложения 1 кв. м таких площадей, на данный момент составляет от 31100 до 120000 руб./кв. м., стоимость аренды от 300 до 2300 руб./кв. м. в месяц.**

Спрос на складские и промышленные помещения был сформирован, главным образом, торговыми и производственными предприятиями. В большинстве случаев, более предпочтительным видом сделки являлась аренда, менее - купля-продажа. Было более выгодно арендовать склады в удалённых от центра районах города (при соответствующих транспортных коммуникациях), т.к. арендная ставка, включая транспортные расходы, оказывалась ниже, чем стоимость аренды в центре. **Цена аренды 1 кв. м. складских и промышленных помещений в Тульской области составляла от 80 до 150-350 руб./кв. м. в месяц, цена продажи - от 9500 до 33300 руб./кв. м.**

Оцениваемый объект, в целом, относится к категории «промобъект» и представляет собой совокупность отдельно стоящих зданий и сооружений (промбаза), расположенных на едином земельном участке, с сопутствующей инфраструктурой.

Данная категория строений была выделена в отдельную анализируемую группу на предмет наличия предложений по переуступке прав на нее.

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://argo.ru/>,

<http://www.moyareklama.ru/>,

<http://twinservice.ru/tula/>,

<http://www.irr.ru/>,

<http://www.rgate.ru/>,

<http://www.71.ru/sale/>,

<http://www.tulapravo.ru/>,

<http://ners.ru/71/>,

<http://www.megapolis-tula.ru/>,

<http://www.tula-estate.ru/>,



<http://www.ntula.ru/>,
<http://www.ruterra.ru/>,
<http://www.comrealty.ru/>,
<http://www.experttula.ru/>,
<http://www.ulia-n.ru/>,
<http://www.auc-tula.ru/>,
<http://www.edvaizer.ru/>,
<http://www.metr-n.ru/>,
<http://arkada-tula.ru/>,
<http://vershina71.ru/>,

<http://www.mian.ru/Tula/>,
<http://www.tula-dom.ru/>,
<http://rent71.nm.ru/>,
<http://www.depn.ru/>,
<http://www.tularealty.ru/>,
<http://msk.becar.ru/>,
<http://www.c21gold.ru/>,
<http://tula.olx.ru/cat-16>,
<http://www.rizolit71.ru/>,
<http://www.sodeystvie-tula.ru/>

На дату оценки было выявлено несколько объектов-аналогов (Приложение).

Цена аренды 1 кв. м производственно-складских помещений площадью более 1000 кв. м в г. Туле составляла от 125 руб./кв. м в месяц до 350 руб./кв. м. в месяц.

Цена продажи колеблется от 12400 руб./кв. м до 33300 руб./кв. м.

Следует отметить, что приведенные выше значения возможных диапазонов стоимости различных видов недвижимости типичны для периода зима-весна 2015 года и характеризуют нормальную продажу с «адекватным маркетингом».

VIII. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта в целом, учитывались следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование.

Не выявлены законодательно установленные и документально подтвержденные ограничения на использование оцениваемого объекта в существующем виде. Более того, на дату оценки существующее использование объекта оценки является единственно разрешенным.

Физически возможное использование.

На дату оценки, физическое состояние объекта хорошее и дальнейшее использование оцениваемых строений возможно в полном объеме.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Определенные варианты использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, взяты из сравнения стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования существующей оцениваемой недвижимости.

При осмотре объекта установлено, что объект граничит с аналогичными производственными (складскими) объектами. Он имеет сложившиеся подъездные пути. Т.е. с этой точки зрения объект не выделяется по своему функционалу от окружающих. Существующее использование оцениваемой недвижимости соответствует законодательно разрешенному и оценщику представляется наилучшим.



Таким образом, на основании данных, полученных при инспектировании объекта и изучении представленной документации, можно отметить следующее - основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проекта, оценщик пришел к выводу, что очевидным наилучшим его использованием будет являться сохранение на существующих площадях недвижимости производственно-складского назначения.

IX. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Согласно заключенному договору на оценку, определению подлежит рыночная стоимость. Назначение оценки, определенное заказчиком, не дает оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ

Процесс оценки начинался с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания самих объектов, их состояния на дату оценки и выделения особенностей оцениваемой собственности. Также изучались материалы (техническая документация, схемы, описание строений), характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки, представленные заказчиком отчета. Далее анализировались возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривался с учетом возможных вариантов улучшения характеристик уже существовавших на участке объектов.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости имущества. Он осуществлялся с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок материальных активов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Для этих целей проводился сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен на материалы, оборудование и работы, банковские ставки, биржевые котировки, нормативно устанавливаемые коэффициенты, законодательные изменения, связанные с предметом договора и т.д.) на дату оценки.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Традиционно при оценке любого актива применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный. На практике эти подходы дают разные результаты оценки. Это может быть связано с тем, что часть рыночной информации является недоступной по причине конфиденциальности, или из-за неразвитости данного рынка. Поэтому результаты оценки различными подходами очерчивают границы обоснованной рыночной стоимости и являются лишь предварительными результатами. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы, однако в случае неприменения какого-либо из них он обязан привести обоснование.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, гласящий, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект оценки (оборудование) сумму большую, чем сумма, состоящая из затрат на приобретение свободного земельного участка и строительство на нем идентичного или сопоставимого объекта недвижимости.

Применение затратного подхода имеет следующие ограничения: очень сложно точно определить износ недвижимого имущества, имеющего значительный возраст. По определению, невозможно воспроизвести заново «старый» объект. В этом случае возможно использование стоимости воспроизводства ближайшего аналога. Кроме того необходимо помнить, что некоторые методы оценки физического износа носят экспертный (субъективный) характер.

Затратный подход широко применяется при оценке специализированных объектов, а также при оценке для целей страхования и налогообложения.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение на открытом конкурентном рынке аналогичного объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными объектами недвижимости с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющие место в российской практике сопровождение неучтенными наличными деньгами. Если такой уверенности нет, при оценке может использоваться информация по ценам предложения. Однако в этом случае результаты носят ориентировочный характер, т.к. обычно в процессе переговоров продавца с потенциальным покупателем цена варьируется и иногда в значительных пределах. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки.

Применение сравнительного подхода имеет следующие ограничения: его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными объектами с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющее место в российской практике сопровождение неучтенными деньгами. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях сравнительный подход не применим.

При полном отсутствии подтвержденной информации об условиях имевших место сделок, является допустимым проведение оценки по ценам предложения (спроса).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД основывается на принципе ожидания и принципе замещения, согласно которым рациональный покупатель не заплатит за объект сумму, большую, чем текущая стоимость всех будущих доходов. Классически в качестве будущих доходов рассматриваются доходы от сдачи в аренду аналогичного имущества.

Ограничения применения доходного подхода: подход можно использовать для оценки имущества, в отношении которого имеется достаточное количество сделок по сдаче в аренду. Определение стоимости производится путем пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта. Результаты оценки доходным подходом могут содержать значительные погрешности, связанные с вероятностным характером прогнозов денежных потоков, а также ставки, по которой производится капитализация или дисконтирование этих потоков.

Определение итоговой стоимости производится путем обобщения результатов оценки различными подходами и должно быть обоснованным с точки зрения имеющихся у оценщика документов и сведений.

Принятое решение: оценщик принял решение использовать три стандартных подхода к оценке.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием необходимых подходов к оценке и обоснованным отказом от применения некоторых из них, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости (п. 20 ФСО №1).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть



применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода. Данный метод применим, если предполагаемые будущие платежи будут носить относительно равномерный и равновеликий характер, а также в случае чистой аренды. Кроме того, практически всегда методом прямой капитализации рассчитывается стоимость права собственности.

Метод дисконтирования доходов заключается в приведении к текущей стоимости будущих прогнозных доходов от сдачи объекта в аренду и стоимости продажи (реверсии) объекта по окончании прогнозного периода. Метод применяется, как правило, при неравномерных денежных потоках, необходимости капитальных вложений в реконструкцию объекта недвижимости. Так как, при расчете данным методом возникает необходимость применения большого количества различных допущений, этот метод становится менее точным, чем метод прямой капитализации.

С учетом изложенного выше, для определения рыночной стоимости объекта, был применен метод прямой капитализации.

СТАВКА КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации, устанавливает зависимость рыночной стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Размер ставки капитализации определяется либо непосредственно путем анализа сделок по купле-продаже объекта недвижимости (метод экстракции), либо методом суммирования.

Метод суммирования состоит в определении ставки капитализации путем прибавления к "базовой" ставке доходности поправок на различные риски, связанные с этой недвижимостью.

Метод рыночной экстракции позволяет определить текущую ставку доходности исходя из сложившихся на открытом рынке цен продажи аналогичных объектов, и цен доходности таких объектов.

В рамках настоящего отчета вследствие отсутствия необходимого объема достоверной рыночной информации определение ставки капитализации методом рыночной экстракции не представляется возможным, в связи с чем, ставка капитализации определялась методом суммирования.

При определении коэффициента капитализации, оценщик основывался на том, что может служить альтернативным (и одновременно наименее рискованным) вложением денег по сравнению с операциями с недвижимостью. В качестве базового (безрискового) могут использоваться следующие финансовые показатели.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ

Ставка рефинансирования регулярно пересматривается и публикуется Центральным банком РФ в соответствии с представлениями его специалистов и руководства о положении в экономике, финансовой конъюнктуре и необходимости учитывать различные экономические и внеэкономические факторы. Она рассчитывается по специальным методикам специалистами ЦБ России. Однако в силу влияния политической конъюнктуры и государства, политика ЦБ в вопросе определения величины ставки рефинансирования, основывается не только на соображениях экономического порядка, но и на необходимости обслуживания специфических государственных интересов (подавление инфляции, кредитование правительства, создание условий для повышения инвестиционной активности и др.). В периоды активного государственного вмешательства в экономику ставка ЦБ РФ, в большей мере, является инструментом экономического регулирования, чем рыночным индикатором.



Ставка доходности государственных облигаций

В отличие от ставки рефинансирования ЦБ РФ доходность государственных облигаций устанавливается конъюнктурой финансового рынка в ходе регулярных торгов. Спрос и предложение на эти ценные бумаги со стороны участников финансового рынка определяет уровень этой доходности. Доходность по государственным облигациям связана и с уровнем доходности операций на денежном рынке в целом. Чем выше доходность денежного рынка, тем меньше средств направляется на приобретение облигаций, и наоборот.

Недостатками этого показателя являются относительно большой размах колебаний доходности в краткосрочном периоде и необходимость его усреднения в целях расчета величины годового уровня доходности, что снижает оперативность его определения. Его недостатком являются и завышенные уровни доходности в отдельные периоды, обусловленные острой потребностью государства в финансовых ресурсах. Это в конечном итоге может привести к крайне негативным последствиям для экономики в целом. Печальный пример тому – август 1998 г. и лето-осень 2008 г.

Усредненная ставка доходности ценных бумаг ведущих корпораций

В странах с развитой рыночной экономикой, в качестве ориентира при оценке эффективности финансовых вложений, используют усредненный показатель доходности акций ведущих корпораций. Однако в России рынок корпоративных ценных бумаг пока еще находится на начальной стадии развития. Отечественный рынок корпоративных ценных бумаг чрезмерно чувствителен к политической конъюнктуре и даже слухам. На дату оценки отсутствовали надежные источники информации, обеспечивающие данными об уровнях доходности корпоративных ценных бумаг предприятий различных отраслей. В специализированных изданиях публикуют информацию в основном о курсах акций предприятий топливно-энергетического комплекса.

Неразвитость и неустойчивость рынка корпоративных ценных бумаг, отсутствие достоверной информации, обуславливают невозможность использования этих показателей в качестве базовых в расчетах коэффициента нормальной эффективности функционирования предприятий.

Ставка процентов по депозитам

Ведущие коммерческие банки⁴ являются наиболее универсальными институтами, функционирующими в различных секторах финансового рынка. Эти банки находятся на острие финансовой конъюнктуры и практически формируют финансовую политику, т.е. обеспечивают достижение компромисса между всеми субъектами денежных отношений. Таким образом, банковские процентные ставки максимально приближаются к рыночной стоимости депозитов финансовых ресурсов. Их уровень зависит от соотношения спроса и предложения, а так же от уровня политического, финансового и других видов риска.

Расчет ставки коэффициента капитализации

Определение ставки возвратной капитализации производится по методу кумулятивного построения, согласно которому, ставка возвратной капитализации является суммой безрисковой ставки, поправки на риск и поправки на низкую ликвидность рынка.

Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка должна превышать безрисковую ставку и обеспечить премию за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемый объект. Т.е. указанная ставка должна превышать возможные безрисковые альтернативные вложения.

Безрисковая ставка определялась с использованием усредненной ставки по рублевым депозитам, предоставляемым банками, входящими в ТОП 20 российских банков. Фактически это безрисковая, по международным стандартам, ставка с поправкой на конкретную страну

⁴ входящие в национальный ТОП-20



(страновой риск).

Срок депозита – 1 год. Оценщик сознательно остановился на этом периоде, а не, к примеру, на 3-х или 5-ти летнем, т.к. по истечении года у вкладчика есть возможность пересмотреть условия депозита, после фиксации им прибыли, заявленной банком. В случае же пересмотра банком ежегодных процентных ставок для вкладчика в худшую сторону и/или при досрочном расторжении 3-х или 5-ти летнего депозита, вкладчик получит несопоставимо меньшую сумму средств от своего вклада.

На дату оценки указанная ставка составила 11%, которую Оценщик и принял в качестве безрисковой⁵.

Далее, для получения суммарной (кумулятивной) ставки возвратной капитализации, обычно проводится дополнительная (экспертная) корректировка на:

- ü *риск инвестирования* в конкретные объекты, учитывающий дополнительную премию за риски в объекты недвижимости.
- ü *низкую ликвидность* данного объекта недвижимости, которая показывает, насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства. Общеизвестно, что объекты недвижимости являются товаром, который невозможно реализовать на рынке в сжатые сроки без существенно потери в стоимости. Также определение этой поправки может учитывать местоположение объекта, его состояние и площадь, а также привлекательность его с точки зрения будущих инвестиций.

Риск вложения средств в недвижимость данного типа определен оценщиком экспертным путем (как риск утраты недвижимости) и равен 0,2%. Он оценивается на уровне затрат на страхование (страхование на год по рискам пожар, разрушение капитального помещения)⁶.

Компенсация за низкую ликвидность объекта оценки определена в размере 3,677%, исходя из усредненного срока экспозиции объекта при продаже в течение 4 месяцев⁷ (т.е. $11/12*4$).

Ставка капитализации предусматривает кроме учета рисков, также возврат вложенного капитала. Оценщик предполагает возврат вложенного капитала по прямолинейному методу Ринга.

Ставка капитализации в таком случае рассчитывается по формуле:

$$R_0 = Y_0 \pm \Delta/n,$$

где:

Y_0 – коэффициент дохода на капитал (норма отдачи на капитал);

Δ – изменение стоимости за период владения (изнашиваемая часть активов).

$1/n$ – норма возврата капитала, где n - период владения объектом.

Согласно предоставленной заказчиком оценки технической документации (паспорт БТИ), большинство строений введены в эксплуатацию в 1990-95 году, т.е. срок их экономической жизни, в целом, составляет 25 лет. Оставшийся срок экономической жизни: $120-25=95$.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 11

Метод «суммирования»

Безрисковая процентная ставка i , %	11
(+)Компенсация за риск вложения в недвижимость, %	0,2
(+)Компенсация за низкую ликвидность, %	3,667
(+)Норма отдачи Y_0 , %	14,87

⁵ <http://www.banki.ru/products/deposits/analytics/> (Приложение)

⁶ СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ», (г. Тула, Тургеневская, 48а)

⁷ по данным АН «ОНИР», (Тула, пр. Ленина, 57, оф. 407, по состоянию на начало лета 2015 г.



Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,0526
Период возврата капитала в годах (оставшийся срок экон/жизни) n	95
(+)Изменение стоимости за период владения Δ , %	0,0111
Коэффициент капитализации R_0	0,1488

Таким образом, расчетная ставка коэффициента капитализации для оцениваемого объекта в целом, составляет: $K=14,88\%$.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ДОХОДНОСТИ

Доходной составляющей оцениваемого объекта будут служить поступления от аренды.

Под арендной стоимостью недвижимости понимается величина годовой арендной платы за пользование землей, зданиями и сооружениями, которую можно получить на открытом рынке, то есть величина периодического платежа за пользование недвижимостью.

Таким образом, наиболее рациональным является использование метода равновесной цены. Он и будет являться базовым при определении стоимости аренды объекта недвижимости в целом.

Для решения задач, связанных с обработкой и анализом статистической информации, необходимо применение мощного и гибкого арсенала методов математической статистики и в частности использование процедур корреляционного и регрессионного анализа⁸.

Использование данного математического аппарата позволяет избежать влияния субъективизма оценщика в рамках сравнительного подхода. Ему следует отдавать предпочтение, потому, что он позволяет выявить закономерности на фоне случайностей и на их основе можно строить многофакторные модели оценки и получать обоснованные выводы и прогнозы⁹.

Использование аппарата линейной алгебры при определении стоимости объектов (аренды) недвижимости методом сравнения продаж применимо в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число ценоформирующих факторов, по которым проводится сравнение объекта оценки с аналогами, т.е. должно выполняться условие

$$n = k + 1, \quad (1)$$

где

n – число объектов-аналогов;

k – число ценоформирующих факторов, по которым проводится корректировка.

Тогда рыночная стоимость объекта (величина арендной платы) недвижимости с использованием информации о цене i -го аналога равна:

$$C_0 = C_i + \sum_{j=1}^k \Delta C_{ij}, \quad (2)$$

где

C_0 – стоимость объекта оценки (величина арендной платы);

C_i – цена i -го аналога (стоимость аренды);

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценоформирующему фактору.

В соответствии с предложенной моделью необходимо последовательно сравнить оцениваемый объект с каждым из отобранных объектов-аналогов. В результате получим систему из n линейных уравнений:

⁸ Фигурнов В.Э. *Статистический анализ данных на компьютере*. М., 1998.

⁹ Грибовский СВ. *Оценка доходной недвижимости*. СПб., 2001.

Грибовский СВ. и др. *Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем*. М. *Вопросы оценки*. №4-2002.



$$\begin{cases} C_0 = \Pi_1 + \Delta \Pi_{11} + \Delta \Pi_{12} + \dots + \Delta \Pi_{1k}, \\ C_0 = \Pi_2 + \Delta \Pi_{21} + \Delta \Pi_{22} + \dots + \Delta \Pi_{2k}, \\ \dots \\ C_0 = \Pi_n + \Delta \Pi_{n1} + \Delta \Pi_{n2} + \dots + \Delta \Pi_{nk}, \end{cases} \quad (3)$$

В результате преобразования¹⁰, получим

$$\begin{cases} C_0 - \Delta x_{11} * \Delta c_1 - \Delta x_{12} * \Delta c_2 - \dots - \Delta x_{1k} * \Delta c_k = \Pi_1, \\ C_0 - \Delta x_{21} * \Delta c_1 - \Delta x_{22} * \Delta c_2 - \dots - \Delta x_{2k} * \Delta c_k = \Pi_2, \\ \dots \\ C_0 - \Delta x_{n1} * \Delta c_1 - \Delta x_{n2} * \Delta c_2 - \dots - \Delta x_{nk} * \Delta c_k = \Pi_n, \end{cases} \quad (4)$$

Данная совокупность уравнений представляет собой систему n линейных уравнений с $n=k+1$ неизвестным и в соответствии с условием (1) число объектов-аналогов должно на единицу превышать число анализируемых ценоформирующих факторов.

Запишем систему (4) в матричной форме:

$$\Delta X C = \Pi, \quad (5)$$

где

$$\Delta X = \begin{cases} 1 - \Delta x_{11} & \dots & - \Delta x_{1k} \\ 1 - \Delta x_{21} & \dots & - \Delta x_{2k} \\ \dots & & \\ 1 - \Delta x_{n1} & \dots & - \Delta x_{nk} \end{cases}, \quad C = \begin{cases} C_0 \\ \Delta c_1 \\ \dots \\ \Delta c_k \end{cases}, \quad \Pi = \begin{cases} \Pi_1 \\ \Pi_2 \\ \dots \\ \Pi_n \end{cases}, \quad (6)$$

Решение системы (5) существует, если определитель матрицы ΔX не равен нулю. В этом случае система имеет, как известно, единственное решение:

$$C = \Delta x^{-1} \Pi \quad (7)$$

где Δx^{-1} - обратная матрица к матрице Δx .

Признаки или факторы, по которым сравниваются различные объекты недвижимости при поиске аналогичных, могут быть классифицированы как качественные или количественные.

Качественный признак - это признак, характеризующий некоторое свойство или состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у рассматриваемого объекта.

Количественный признак - это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или счета, выражается определенным числом.

Наиболее точным и применимым способом представления качественных данных является применение порядковой шкалы. При этом экспертным путем свойства упорядочивают по предпочтению. В некоторых случаях это преобразование очевидно (качество отделки: высококачественная, улучшенная, простая, без отделки) - свойства легко упорядочить по возрастанию (или убыванию) предпочтения, иначе необходимо проводить дополнительные исследования и анализ.

Средние стоимости рассчитываются по объектам, которые не глобально отличаются по другим ценоформирующим факторам, т.е. являются вполне сравнимыми по техническому состоянию, местоположению, расположению в здании и т.д.

В практике применяют шкалу качественных оценок «1-9» (табл. 12), так как она позволяет учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

¹⁰ там же

Таблица 12

Шкала качественных оценок «1 – 9»

Градация оценки фактора	Значение порядковой шкалы
Наименьшее значение фактора	1-2
Незначительное преимущество	3-4
Значительное преимущество	5-6
Явное преимущество	7-8
Абсолютное преимущество	9

При определении стоимости аренды, по информации, представленной в сети Internet по состоянию на период, предшествующий дате оценке, были подобраны объекты-аналоги (Приложение).

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- местоположению объектов и их ближайшему окружению;
- техническому состоянию объектов (средневзвешенный физический износ);
- размерам объектов;
- функциональному назначению (существующему и возможному).

Из отобранных характеристик качественными являются оценки местоположения и функционального назначения. Для того чтобы перевести качественные характеристики в количественные, проранжируем объекты-аналоги по мере улучшения местоположения для выбранного вида деловой активности и тип финансирования с помощью предложенной шкалы «1-9».

Для учета типа функционального назначения объекта использовалась бинарная переменная, принимающая значение 1, в случае совпадающего с оцениваемым объектом использования (или возможность такового) и значение 0 - в случае какого либо другого использования.

Принятая оценщиком градация местоположения – «лучше/хуже», основана на методе экспертных оценок (ранговый анализ) или методе интервью и традиционна для г. Тулы среди риэлторов¹¹.

Согласно сложившейся практике делового оборота, большинство предложений на рынке аренды представлены предприятиями (предпринимателями) не являющимися плательщиками НДС, иначе иное, как правило, указано в объявлении. Кроме того, все публичные oferty по объектам, сдаваемым в аренду, представленные в открытой печати и в сети Internet, по умолчанию приводятся с указанием ставки чистой аренды, означающей, что коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно.

Физический износ объектов аналогов определялся экспертным путем и принимался усредненным исходя из их предполагаемого возраста, а также по общедоступным сравнительному анализу внешним (визуально доступным) факторам. Процент физического износа определялся на основании Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя, а так же Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Минкомхоза РСФСР 27.10.1970 г. № 404.

С учетом кодировки качественных характеристик выделим отобранные ценоформирующие факторы в отдельную таблицу (табл. 13-17).

¹¹ см. выше

Таблица 13

Значения ценоформирующих факторов

	Местопол. и окружение	Физический износ (усреднен.), %	Площадь объекта, кв.м	Функцион. назначение объекта (1- админ-торг, 0- другое)	Стоимость 1 кв.м
объект оценки	3	13,0	2397,7	1	
аналог 1	6	20,0	500,0	1	250,0
аналог 2	3	20,0	4000,0	1	190,0
аналог 3	3	25,0	5500,0	1	150,0
аналог 4	4	25,0	1600,0	1	200,0
аналог 5	3	25,0	500,0	0	140,0

Сформированные матрицы в соответствии с (3) и (4) (табл. 14-16):

Таблицы 14-16

матрица $\langle X \rangle$

$\langle X \rangle =$	1	3	7	-1897,7	0
	1	0	7	1602,3	0
	1	0	12	3102,3	0
	1	1	12	-797,7	0
	1	0	12	-1897,7	-1

матрица $\langle C \rangle$

$\langle C \rangle =$	250,0
	190,0
	150,0
	200,0
	140,0

обратная матрица $\langle X \rangle$

$\langle X \rangle =$	0,061	2,339	-1,218	-0,182	0,000
	0,476	-0,476	0,427	-0,427	0,000
	-0,037	-0,163	0,090	0,110	0,000
	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	-0,610	0,610	-0,829	1,829	-1,000

Отсюда, стоимость объекта (табл. 17):

Таблица 17

Расчетные показатели

Значения	без НДС
стоимость аренды 1 кв.м. объекта (C_0) в месяц	240,54
поправка к стоимости 1 кв.м на местоположение ($\langle C_1 \rangle$)	7,20
поправка к стоимости 1 кв.м на состояние ($\langle C_2 \rangle$)	-4,71



C=	поправка к стоимости 1 кв.м. на физ параметры (<C ₃)	-0,01
	поправка к стоимости 1 кв.м на услов. использ. (<C ₄)	64,88
	арендуемая площадь, кв. м	2397,70
	стоимость аренды 1 кв.м. объекта (C ₀) в год	2886,45
	стоимость аренды объекта (C ₀) в год	6 920 839,41

При расчете доходности оцениваемого объекта к расчету принималась вся площадь здания, т.к., исходя из правил делового оборота, в случае сдачи в аренду цехов и/или складов они рассматриваются «как есть», т.е. полностью.

Полученная величина стоимости аренды оцениваемого объекта рассчитана с учетом существенных различий между ним и объектами аналогами по состоянию на весну-лето 2015 года.

УЧЕТ ПОПРАВКИ НА ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

На основании анализа рыночных данных по Тульской области, оценщик счел целесообразным учесть риск недополучения арендной платы в связи состоянием рынка (возможной неуплатой или задержкой арендных платежей, расторжением или окончанием действующего договора аренды и необходимостью поиска нового арендатора, банкротство арендатора и т.д.).

Анализ рыночных данных позволяет сделать вывод о том, что риск недополучения доходов минимален, что подтверждается полной загрузкой объекта на протяжении последних лет. Т.о. загрузка предполагается на уровне 100%.

УЧЕТ РАСХОДОВ

Расчет затрат на капитальный ремонт производится исходя из следующих предпосылок:

- ремонт проводится раз в 25 лет;
- накопление происходит по безрисковой (базовой) ставке 11%.

Базой для расчета капрезентов является сумма, равная 60% от ПВС здания¹², которая, в свою очередь, принята на основании расчета полной восстановительной стоимости строительства оцениваемых объектов¹³, равной 24492,3 руб. (без НДС) за кв. м. Предполагается, что данная сумма не изменится к моменту проведения капитального ремонта.

К переменным расходам относятся расходы на коммунальные услуги, затраты на охрану, на уборку территории и др. В случае чистой аренды при расчетах доходным подходом переменные затраты не учитываются.

ЗАТРАТЫ НА ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВЫЧЕТЫ

Самыми значительными, для оцениваемого объекта, из всех затрат, будут являться затраты на налоговые и страховые вычеты: упрощенная система налогообложения (как наиболее типичная) – 6%, страховка – 0,2%.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где: NOI - годовой доход
 R_0 - ставка капитализации

¹² источник информации по периодичности и примерной стоимости капитального ремонта - ВСН-58-88

¹³ усредненная стоимость полной восстановительной стоимости объекта (см. гл. «Затратный подход»)



Таблица 18

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ		
1	Арендная складская площадь, (кв.м.)	0,00
2	Арендная производственная площадь, (кв.м.)	2 397,70
3	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год - склад, (руб.)	0,00
4	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год - производство, (руб.)	2886,45
5	Восстановительная стоимость 1 кв.м, (руб.)	24492,31
6	Средняя загрузка площадей, (%)	100%
7	Размер страховых платежей, (%)	0,20%
8	Периодичность проведения капитального ремонта, (лет)	25
9	Ставка налога на недвижимость за год, (%)	2,20%
10	Размер земельного участка, (м ²)	2 930,00
11	Ставка земельного налога или аренды, (руб./м ²)	6,75
12	Ставка капитализации отчислений на капремонт (=безриск), (%)	11,00%
13	Ставка капитализации, (%)	14,88%
РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ		
14	Налогооблагаемая (балансовая) стоимость недвижимости, (руб)	133 555,65
15	Накопления для будущего капитального ремонта, (руб.) =стр.14*60%	80 133,39
16	Потенциальный валовой доход, (руб.) =стр1*стр3+стр2*стр4	6 920 839,41
17	Потери при сборе арендной платы, (руб) =(100%-стр6)*стр16	-
18	Действительный валовой доход, (руб.) =стр16-стр17	6 920 839,41
19	Постоянные расходы, в том числе (руб) = стр20+стр21+стр22+стр23	23 409,52
20	Налог на недвижимость, (руб.) =стр14*стр9	2 938,22
21	Страховые платежи (руб.) по аналогии	-
22	Налог на землю, (руб) =стр10*стр11	19 770,91
23	Капитальные резервы, (руб.) =стр15*стр12/((1+стр12)^стр8-1)	700,39
24	Переменные расходы, (руб)	-
25	Чистый операционный доход, (руб.) =стр18-стр19-стр24	6 897 429,89
26	Рыночная стоимость объекта, руб. =стр25/стр13	46 360 715,06

АНАЛИЗ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В результате расчетов установлено, что на дату проведения оценки, рыночная стоимость оцениваемого объекта в целом, по доходному подходу составляет (округленно) **46361 тыс. рублей.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При оценке сравнительным подходом при определении стоимости объектов-аналогов возможно использование методов парных сравнений, иерархий или экспертного суждения.

В рамках данного подхода был использован метод экспертного суждения, как наиболее универсальный и позволяющий рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта



недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предлагаемых объектов сравнения. При сравнительном анализе стоимости объектов оценщиком анализировались цены предложения.

В результате проведенных поисков, установлено, что на дату оценки статистики по предложениям купли–продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, достаточно. Однако все еще имеют место факты сокрытия данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов, о чем нужно помнить и учитывать это при согласовании конечных результатов.

Изучив всю доступную статистику по Тульской области, оценщик нашел несколько предложений по передаче прав собственности на объекты, которые можно сопоставить по физическим параметрам и функциональному предназначению с оцениваемой недвижимостью в целом.

Весной-летом 2015 г. выставлены на торги через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемыми объектами в целом (Приложение). По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемым объектам. Все ценовые параметры по объектам аналогам приняты без учета НДС, т.к. иное, как правило, указывается в объявлении отдельно.

В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Поправка на цену предложения.

В Тульской области при продаже объектов недвижимости продавец предполагает уступку в размере 3%-14% от первоначальной цены (по данным КА ООО «ОНИР» - Тула, пр. Ленина, 57, оф. 408). По всем объектам у оценщика имеются данные по публичным предложениям, а не по совершенным сделкам. Корректировка по -11%. Указанный диапазон и значение скидки полностью согласуется с данными, приведенными в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера¹⁴.

Вид использования объекта

Оцениваемый объект приспособлен под пищевое производство. Для него получены все согласования от контролирующих организаций (Роспотребнадзор, МЧС и т.п.). Приведение объектов недвижимости в такое состояние требует определенных затрат. Для объектов, которые не возможно использовать в указанных целях корректировка по 14% (Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера¹⁵).

Дата оценки

Т.к. существует определенная отдаленность предыдущих продаж во временном интервале, необходимо учитывать все возрастающую стоимость недвижимости во времени. В данном случае все предложения получены из доступных источников в одном временном интервале. Корректировки нет.

Поправка на право собственности на участок.

Предполагается, что под объектами-аналогами, как и под объектом оценки, земельные участки находятся в собственности. Как правило, иное всегда отражено в объявлении. Корректировки нет.

Корректировка на качество отделки помещений

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. Обычно, для нежилых помещений необходимо учесть различие по фактору «состояние», скорректировав продажную цену на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Но по зданиям производственно-складского назначения, ситуация несколько иная. Для всех объектов аналогов принято единое состояние отделки - «удовлетворительное» (т.е.

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. 2014 г.

¹⁵ там же



состояние вида – «въезжай и работай»). Хотя оцениваемый объект, как и некоторые из объектов аналогов, имеет уровень отделки «выше среднего», этот факт не учитывался ввиду того, что, как правило, при покупке таких объектов новый владелец все равно производит некие либо перепланировки с косметическим ремонтом, либо просто косметический ремонт в отдельных помещениях. Т.е., в любом случае, заново создается рабочее пространство «под себя». Уровень затрат на это в каждом случае сугубо индивидуален и предугадать его невозможно. Корректировки нет.

Поправка на состояние основных строительных конструкций

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий-составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки.

Поправку на этот фактор принимают обычно, пропорционально возрасту объектов сравнения, при этом принимают во внимание, что в течение первых лет жизни здания износ накапливается медленно. Стоимость конструкции в стоимости объекта (доля в стоимости строительства всего объекта) в целом зачастую определяющая.

После внешнего визуального осмотра всех объектов-аналогов, оценщику представляется, что качество строительных конструкций по оцениваемому объекту и объектам аналогам, примерно аналогично (не требует каких-либо капитальных затрат реконструкцию/ремонт).
Корректировки нет.

Поправка на площадь объекта

Корректировка по фактору «площадь» проводится для отражения соотношения цен на сходные объекты, различающихся по величине площади. В данном случае корректировка только по объектам №№2,3 по -9%.

Основание: объекты аналоги, как и оцениваемый объект, укладываются в интервал >1000 кв. м, кроме объектов №2,3. (Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера. Том 1, стр. 148).

Условия финансирования (сделки)

По оцениваемому объекту, как и по объектам сравнения, сделка проводится с использованием рыночных механизмов. Исходя из этого, корректировки по этим объектам нет.

Поправка на местоположение.

Все объекты аналоги территориально расположены в Тульской области, по рынку недвижимости которого имеется достаточное количество информации из различных открытых источников, и, следовательно, по ней можно проводить анализ сделок (предложений) в полном объеме.

При определении корректировки на местоположение, принятая оценщиком градация «лучше/хуже» основана на широко используемых в оценочной деятельности методах экспертных оценок (ранговый анализ) или интервью и традиционна не только для оценщиков, но и риэлторов. «...Метод "интервью" представляет индивидуальную экспертную оценку, формулируемую экспертом без предварительного анализа вопросов и поэтому исключающую неоднозначное толкование...» - Антохонова И.В. Методы прогнозирования социально-экономических процессов, 2004 г. (<http://knigi-uchebniki.com/upravleniya-sotsiologiya/metodyi-prognozirovaniya-sotsialno.html>)¹⁶. Конкретно, по г. Туле и Тульской области, такой анализ проводился на базе консалтингового агентства ООО «ОНИР» в течение 2011-2015 годов, сотрудником которого, по совместительству, является оценщик.

Известно, что «территориальные» коэффициенты могут возникать при расположении, например, квартиры, с одной стороны в спальном районе, с другой стороны на оживленной магистрали города.

¹⁶ см. также: <http://ru.wikipedia.org/wiki/> - раздел «Качественные методы исследований в оценивании. Экспертные интервью»; <http://consumermarket.ru/?p=53> - ООО АК Гроу, «Методы экспертных оценок», Казань, 2010 г.; <http://knigi-uchebniki.com/finans-uchebnik/finansyi-konspekt-lektsiy.html> - Н.Б. Ермасова. Финансы: конспект лекций, Саратовский госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского, 2008 г и т.д.



Установлено, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в одинаковых территориальных условиях: они находятся в локальных промзонах административных образований и расположены в местах, максимально сопоставимых по разрешенному использованию, спросу, цене, востребованности с оцениваемым объектом¹⁷.

При расстановке приоритетов по местоположению, в первую очередь, принимались во внимание пожелания/предпочтения клиентов АН, а так же сопоставления уровня ценовых предложений по объектам недвижимости в указанных районах. Корректировка отсутствует.

Состояние автомобильных подъездных путей

Все объекты аналоги, как и оцениваемый объект, имеют подъездные пути с твердым покрытием хорошего качества. Корректировки нет.

Наличие подъездных ж/д путей

При приобретении предприятий производственно-складской направленности, наличие/отсутствие подъездных ж/д путей, зачастую, играет значимую роль. Корректировка на их отсутствие принята в размере 14%¹⁸.

Наличие в составе объекта холодильных камер

Наличие стационарных холодильных камер на объекте, предназначенном под пищевое производство, повышает его стоимость на 30%¹⁹.

Полученные результаты (табл. 19) после внесения корректировок имеют разброс, который можно объяснить мерой претензий владельца недвижимости и другими субъективными факторами.

По мнению оценщика, все выбранные объекты аналоги примерно в равной степени соответствует оцениваемому объекту в целом и поэтому их удельный вес примерно сопоставим.

Остальные различия между аналогами, по мнению оценщика, не оказывают значимого влияния на оцениваемые объекты.

АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Применительно к оцениваемому объекту, можно говорить о расчетной суммарной стоимости равной (округленно, по правилам округления до тысяч рублей, в соответствие с общепринятой практикой продажи подобных объектов) **66973 тыс. рублей**.

¹⁷ указанная градация территорий является общепринятой, см. Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера, т.3, 2014 г.

¹⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. 2014 г.

¹⁹ там же (стр. 152)



Таблица 19

Параметр	Оцениваемый объект	Сравниваемый объект 1	Корректировка, %	Сравниваемый объект 2	Корректировка, %	Сравниваемый объект 3	Корректировка, %	Сравниваемый объект 4	Корректировка, %	Сравниваемый объект 5	Корректировка, %
цена объекта, руб.		90 000 000,0	- 11,0	18 500 000,0	- 11,0	24 000 000,0	- 11,0	35 000 000,0	- 11,0	57 000 000,0	- 11,0
дата / состояние рынка	сен.15	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-
наименование/использование	пищевое производство	пищевое производство	-	производств.-складское	14,0	производств.-складское	14,0	пищевое производство	-	производств.-складское	14,0
местоположение	Тула, Новотульская	Тула, Мясново	-	Тула, Кауля	-	Тула, пос. Барсуки	-	ТО, Новомосковск	-	Тула, Одоевское ш	-
общая площадь строений, кв.м	2 397,70	4000	-	600	- 9,0	815	- 9,0	1569,1	-	2600	-
право собственности на уч-к	собственность	собственность	-	собственность	-	собственность	-	собственность	-	собственность	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
качество отделки	удовл	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл.	-
качество конструкций	удовл	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-
подъездные пути	удовл	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-
наличие ж/д ветки	нет	нет	-	нет	-	да	- 14,0	нет	-	нет	-
наличие холод. камер	да	да	-	нет	30,0	нет	30,0	да	-	нет	30,0
коммуникации	все	все	-	все	-	все	-	все	-	все	-
общая корректировка			- 11,0		24,0		10,0		- 11,0		33,0
стоимость объекта, руб.	66 972 944,0	90 000 000,0	80 100 000,0	18 500 000,0	22 940 000,0	24 000 000,0	26 400 000,0	35 000 000,0	31 150 000,0	57 000 000,0	75 810 000,0
стоимость 1 кв.м объекта, руб.	27 932,2	22 500,0	20 025,0	30 833,3	38 233,3	29 447,9	32 392,6	22 305,8	19 852,1	21 923,1	29 157,7
весовой фактор объекта в целом		0,200		0,200		0,200		0,200		0,200	



ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, гласящий, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за любой объект недвижимости больше, чем сумма, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию (с учетом накопленного износа).

Затратный подход сводится к следующей математической модели:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{нак} + P_{зу}$$

где:

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки (или стоимость замещения), с учетом прибыли застройщика (девелопера), руб.;

I_{нак} – накопленный износ, %;

P_{зу} – рыночная стоимость свободного земельного участка, руб.

Первые два слагаемых (*ПВС - ПВС * I_{нак}*) представляют собой рыночную стоимость строения (улучшений земельного участка).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе может определяться стоимость воспроизводства или стоимость замещения аналогичного объекта.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту).

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:



- ü проектно-изыскательские работы;
- ü оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- ü расходы на финансирование за счет кредита;
- ü страхование всех рисков;
- ü налоговые платежи в течение строительства;
- ü расходы на освоение;
- ü маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- ü административные расходы девелопера и др.

Далее из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (в том случае, если он принадлежит собственнику здания). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- ü Метод сравнительной единицы
- ü Метод разбивки по компонентам
- ü Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Определяется обычно из справочников УПВС, УПСС, КО-Инвест или по статистическим данным о стоимости строительства одной единицы сравнения в текущих ценах. Метод достаточно прост в применении и дает допустимую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Выводы: В рамках подготовки настоящего заключения оценщиком использовался метод сравнительной единицы.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ (УЛУЧШЕНИЙ)

Прибыль инвестора

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (продажа) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад инвестора, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект. В данной оценке прибыль девелопера, **равная 12%**, принята исходя из сложившихся (среднестатистических) величин в отрасли²⁰.

ОЦЕНКА ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения восстановительной стоимости здания оценщиком был применен метод сравнительной единицы. В качестве аналога для расчета восстановительной стоимости были взяты сооружения, приведенные в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Стоимость затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным

²⁰ <http://www.banki.ru/products/businesscredits/search/> (Приложение)



инженерным сетям принята на уровне 12% от затрат на строительство объектов основного назначения²¹. Таким образом, получена полная стоимость строительства объектов оценки, которая определена с учетом сложившейся практики строительства зданий и сооружений, в ценах II квартала 2015 года (таблица 20).

НАКОПЛЕННЫЙ (ФАКТИЧЕСКИЙ) ИЗНОС

Накопленный (фактический) износ строения ($I_{\text{нак}}$) – это совокупность всех видов износа, присущих данному объекту. Данный износ содержит в себе следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический). В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Функциональный (моральный) износ ($I_{\text{фун}}$) - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ ($I_{\text{внешн}}$) вызывается факторами извне – влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п. Внешний износ всегда неустранимый.

Физический износ ($I_{\text{физ}}$) - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Расчет функционального износа

Функциональный износ бывает устранимым и неустранимым. В связи с тем, что архитектурно-планировочные решения объектов оценки, а также инженерное оборудование соответствуют существующим типовым нормам строительства, функциональный износ объектов отсутствует.

Расчет внешнего износа

Внешний износ является неустранимым. По мнению оценщика, объекты оценки не имеют внешнего износа, так как отсутствует отрицательное влияние на доходность объектов близлежащего окружения.

Расчет физического износа

Физический износ бывает устранимым и неустранимым. Величина исправимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации. Неисправимый износ – это износ, исправление которого в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Рыночная стоимость улучшений с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}}$$

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внешн}})$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, в долях;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ, в долях;

$I_{\text{внешн}}$ – внешний (экономический) износ, в долях.

²¹ О.М. Красноперов. Учет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям при оценке объектов недвижимости, вовлекаемых в инвестиционную деятельность. М., Российский оценщик.



Таблица 20

№ п/п	Наименование	Значение расчетного показателя	Аналог	Стоимость ед. объема (площади, длины), руб/м ³ (кв. м, м)	Объем (площадь, длина) всего объекта, куб.м (кв.м, м)	Ст-ть объекта (база), тыс.руб.	Ст-ть объекта (рынок), тыс.руб.	Поправка на увеличение накладных расходов подрядчика, руб	Стоимость кредита, тыс. руб.	Внешние сети (согласован ие и подключени е)	Прибыль девелопера, (%), тыс. руб.	Ст-ть оцениваемо го объекта (рынок) с учетом поправок, тыс.руб.
	Коэфф. перехода к базисным ценам 1984 г., тыс. руб. (1,18x1,01)	1,1918										
	Коэфф. перехода к базисным ценам 1991 (1,56x1,02)	1,5912										
	Коэфф. перехода к ценам на дату оценки (без НДС) (51,31*1,009)	65,36										
	Общий коэффициент перехода	123,95										
	Поправка на увеличение накладн. расходов подрядчика, %	-										
	Срок строительства, лет	1,50										
	Стоимость кредита, (%)	22,00										
	Внешние сети (согласование и подключение), %	12,00										
	Прибыль девелопера, %	12,00										
	НДС, %	-										
1	нежилое здание - лит. "А,А1,А2,а"		УПВС 11-5	31,70	6 135,00	194,480	24105,382	0,000	7954,776	2892,646	2892,646	37 845,45
2	нежилое здание - лит. "Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1", в т.ч:				7 472,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	29 722,61
	производственное здание "Б,Б1"		УПВС 11-10	19,50	5 700,00	111,150	13776,841	0,000	4546,358	1653,221	1653,221	21 629,64
	административное здание "Б2"		УПВС 28-88	23,80	1 418,00	33,748	4183,053	0,000	1380,408	501,966	501,966	6 567,39
	вентиляционная "Б3"		УПВС 18-13	15,00	84,0	1,260	156,175	0,000	51,538	18,741	18,741	245,19
	пристройка "Б4"		УПВС 18-13	15,00	270,0	4,050	501,990	0,000	165,657	60,239	60,239	788,12
	навес "б,б1"		УПВС 28-158	18,60	136,0	2,530	313,539	0,000	103,468	37,625	37,625	492,26
	Суммарная стоимость с учетом поправок (без НДС), тыс. руб.	67 568,06										



Процент физического износа (табл. 21) определялся на основании Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя, Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Минкомхоза РСФСР 27.10.1970 г. № 404, а также учитывалась информация, содержащаяся в паспорте БТИ.

Таблица 21

№ п/п	Наименование строения	Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытие (покрытие)	Крыша	Лестницы и полы	Оконные и дверные проемы	Отделочные работы	Санитарно-технические и специальные устройства	Прочие работы	Итого, совокупный физический износ, %	Сумма износа, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	нежилое здание - лит. "А, А1, А2, а"	6	29	10	8	7	11	15	5	9	13,65	5165,90
		15	15	15	15	10	10	15	15	10		
2	производственное здание "Б, Б1"	8	13	16	6	7	11	6	18	15	12,45	2692,89
		15	10	10	15	10	15	15	15	10		
3	административное здание "Б2"	8	17	14	4	5	11	14	6	21	12,15	797,94
		15	10	10	15	10	15	15	15	10		
4	вентиляционная "Б3"	14	32	12	4	5	9	7	10	7	12,20	29,91
		15	10	10	15	10	15	15	15	10		
5	пристройка "Б4"	14	32	12	4	5	9	7	10	7	12,20	96,15
		15	10	10	15	10	15	15	15	10		
6	навес "б, б1"	14	32	12	4	5	9	7	10	7	12,20	60,06
		15	10	10	15	10	15	15	15	10		

Тогда:

$$P = 67568,06 - 8842,86 = 58725,2 \text{ тыс. руб.}$$

АНАЛИЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ

На основании проведенных исследований установлено, что восстановительная стоимость оцениваемых строений с учетом всех видов износа, составляет (округленно) **58725 тыс. рублей.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Применение *ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА* целесообразно при оценке улучшений земельных участков, но не самих земельных участков. Исключение может составлять случай, когда для приведения земельного участка в состояние, пригодное для его дальнейшего использования требуются значительные затраты (например, проведение мелиоративных работ и т.п. В рамках данного подхода применяют метод распределения, метод выделения.

Метод распределения основан на принципе баланса, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается. *Ограничения метода:* применяется только для застроенных земельных участков.

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Обычно применяется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений достаточно мал и легко определим. *Ограничения метода:* применяется только для застроенных земельных участков.



В основе *СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА* лежит принцип замещения, согласно которому «благоразумный покупатель на открытом рынке не приобретет объект дороже, а благоразумный продавец не продаст на том же рынке объект дешевле, чем та сумма, по которой в отношении аналогичных объектов на том же рынке совершаются сделки или делаются оферты».

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При оценке сравнительным подходом при определении стоимости объектов-аналогов возможно использование методов парных сравнений, иерархий или экспертного суждения (сравнимых продаж).

В рамках данного подхода был использован метод экспертного суждения, как наиболее универсальный и позволяющий рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами..

Применение сравнительного подхода имеет следующие ограничения: его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными участками с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющие место в российской практике сопровождение неучтенными наличными деньгами. Если такой уверенности нет, при оценке может использоваться информация по ценам предложения. Однако в этом случае результаты носят ориентировочный характер, т.к. обычно в процессе переговоров продавца с потенциальным покупателем цена варьируется и иногда в значительных пределах. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях сравнительный подход не применим.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД основывается на принципе ожидания и принципе замещения, согласно которым рациональный покупатель не заплатит за объект сумму, большую, чем текущая стоимость всех будущих доходов. Классически в качестве будущих доходов рассматриваются доходы от сдачи в аренду аналогичного имущества. В рамках данного подхода применяется метод капитализации земельной ренты, основанный на принципе замещения. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Ограничения применения доходного подхода: подход можно использовать для оценки имущества, в отношении которого имеется достаточное количество сделок по сдаче в аренду. Определение стоимости производится путем пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта. Результаты оценки доходным подходом могут содержать значительные погрешности, связанные с вероятностным характером прогнозов денежных потоков, а также ставки, по которой производится капитализация или дисконтирование этих потоков.

Принятое решение: Оценщику удалось выявить на открытом рынке несколько предложений по участкам, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым. Весной-летом 2015 г. выставлены на торги через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемым объектом в целом (Приложение). По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемому объекту.

В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги. Все ценовые параметры по объектам аналогам приняты без учета НДС, т.к. операции по реализации земельных участков



не облагаются НДС²².

Так как, оба оцениваемых участка примерно сопоставимы по площади и находятся в непосредственной близости друг от друга, принято решение рассматривать их (при расчетах) как единый участок.

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок

Корректировка на статус цены

Для объекта-аналога использована цена предложения, и у потенциальных покупателей присутствует возможность снизить на нее цену в процессе торга. Оценщиком проведен анализ скидок по предложениям/сделкам в Агентствах недвижимости города. Установлено, что такие скидки весной-летом 2015 года в г. Туле составляли 3%-11% от заявленной в объявлении на продажу стоимости, а в области они достигают 7%-15%. Поправка принята равной (-9%). Указанный диапазон и значение скидки полностью согласуется с данными, приведенными в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера²³.

Корректировка на право собственности

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, находятся на собственном земельном участке (иное всегда отражается в объявлении о продаже). В данном случае, корректировки нет.

Корректировка на условия финансирования

При продаже объектов-аналогов предполагается, что оплата по всем объектам будет производиться целиком, т. е. единовременно. Поправка принята равной 0 %.

Корректировка на рыночные условия (дату продажи)

Анализ доступной информации о динамике цен на рынке аналогичных земельных участков, расположенных в равноценных районах г. Тулы и области, не выявил заметного роста рублевых цен на рынке за период весна-лето 2015 г. Кроме того, все объявления по представленным аналогам были действительны на дату оценки. Принятая поправка равна 0 %.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Все объекты аналоги расположены в населенных пунктах. На их площадях либо существовали ранее, либо продолжают существовать различные объекты. Следовательно, на их территории имеются точки подключения центральных коммуникаций. Корректировки по указанным объектам нет.

Состояние автомобильных подъездных путей

Все объекты аналоги, как и оцениваемый объект, имеют подъездные пути с твердым покрытием хорошего качества. Корректировки нет.

Наличие подъездных ж/д путей

При приобретении предприятий производственно-складской направленности наличие/отсутствие подъездных ж/д путей зачастую играет значимую роль. Корректировки нет, т.к. на всех объектах аналогах они отсутствуют.

²² подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

²³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Н. Новгород. 2014.



Таблица 21

Параметр	Оцениваемый объект	Сравниваемый объект 1	Корректировка а, %	Сравниваемый объект 2	Корректировка а, %	Сравниваемый объект 3	Корректировка а, %	Сравниваемый объект 4	Корректировка а, %	Сравниваемый объект 5	Корректировка, %
стоимость продажи (предложения), руб.		1 800 000,0	- 9,0	5 000 000,0	- 9,0	4 500 000,0	- 9,0	3 500 000,0	- 9,0	8 500 000,0	- 9,0
площадь участка, кв.м.	2 930,0	1 750,0	-	9 200,0	-	3 000,0	-	3 500,0	-	2 800,0	-
дата / состояние рынка	сен.15	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-	сен.15	-
категор. использования	производств	промназначен ие	-	промназначен ие	-	производств	-	производств	-	производств	-
местоположение	Тула, Новотульская, 18	Тула, Новомосковск ое ш	-	Тула, Трудовой пр- зд	-	Тула, Железнодоро жная	-	Тула, Пролетарский р-н	-	Тула, Мясново	-
вид права на участок	собственность	собственность	-	собственность	-	собственность	-	собственность	-	собственность	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
условия финансирования	единовремен	единовремен	-	единовремен	-	единовремен	-	единовремен	-	единовремен	-
категория земель	поселений	земли НП	-	земли НП	-	поселений	-	поселений	-	поселений	-
подъездные пути	удовл.	удовл.	-	удовл.	-	удовл.	-	удовл.	-	удовл.	-
наличие ж/д ветки	нет	нет	-	нет	-	нет	-	нет	-	нет	-
топография	пологий	пологий	-	пологий	-	пологий	-	пологий	-	пологий	-
гидрогеология	подтопленный нет	подтопленный нет	-	подтопленный нет	-	подтопленный нет	-	подтопленный нет	-	подтопленный нет	-
коммуникации	все	все	-	все	-	все	-	все	-	все	-
охрана территории/объекта	да					нет	-	нет	-	нет	-
общая корректировка			- 9,0		- 9,0		- 9,0		- 9,0		- 9,0
стоимость 1 кв. м участка, руб.	1 293,6	1 028,6	936,0	543,5	494,6	1 500,0	1 365,0	1 000,0	910,0	3 035,7	2 762,5
весовой фактор объекта		0,200		0,200		0,200		0,200		0,200	
стоимость 1 сотки участка, руб.	129 361,3										
суммарная ст-сть участков, руб	3 790 286,2										
стоимость участка с кадастр. номер 71:30:030401:197, руб	1 617 016,3										
стоимость участка с кадастр. номер 71:30:030401:267, руб	2 173 269,9										



Поправка на площадь объекта

Корректировка по фактору «площадь» проводится для отражения соотношения цен на сходные объекты, различающихся по величине площади. В данном случае корректировки нет.

Основание: объекты аналоги, как и оцениваемый объект, укладываются в интервал <1 га кв. м. (Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера. Том 3, стр. 147).

Корректировка на местоположение

Все объекты аналоги территориально расположены в Тульской области, по рынку недвижимости которого имеется достаточное количество информации из различных открытых источников, и, следовательно, по ней можно проводить анализ сделок (предложений) в полном объеме.

При определении корректировки на местоположение, принятая оценщиком градация «лучше/хуже» основана на широко используемых в оценочной деятельности методах экспертных оценок (ранговый анализ) или интервью и традиционна не только для оценщиков, но и риэлторов. «...Метод "интервью" представляет индивидуальную экспертную оценку, формулируемую экспертом без предварительного анализа вопросов и поэтому исключаящую неоднозначное толкование...» - Антохонова И.В. Методы прогнозирования социально-экономических процессов, 2004 г. (<http://knigi-uchebniki.com/upravleniya-sotsiologiya/metodyi-prognozirovaniya-sotsialno.html>)²⁴. Конкретно, по г. Туле и Тульской области, такой анализ проводился на базе консалтингового агентства ООО «ОНИР» (Тула, пр. Ленина, 57, оф. 408) в течение 2011-2015 годов, сотрудником которого, по совместительству, является оценщик.

Известно, что в «территориальные» коэффициенты могут возникать при расположении, например, квартиры, с одной стороны в спальном районе, с другой стороны на оживленной магистрали города.

Установлено, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в одинаковых «территориальных условиях»: они находятся в локальных промзонах административных образований и расположены в местах, максимально сопоставимых по спросу, цене, востребованности с оцениваемым объектом²⁵.

При расстановке приоритетов по местоположению, в первую очередь, принимались во внимание пожелания/предпочтения клиентов АН, а так же сопоставления уровня ценовых предложений по объектам недвижимости в указанных районах. Корректировка отсутствует.

АНАЛИЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

На основании проведенных исследований установлено, что суммарная стоимость оцениваемых участков по методу экспертного суждения на основе сопоставимых продаж составляла (округленно) 3790 тыс. рублей, в том числе участка с кадастровым номером 71:30:030401:197 – 1620 тыс. рублей и участка с кадастровым номером 71:30:030401:267 – 2170 тыс. рублей.

²⁴ см. также: <http://ru.wikipedia.org/wiki/> - раздел «Качественные методы исследований в оценивании. Экспертные интервью»; <http://consumermarket.ru/?p=53> - ООО АК Group, «Методы экспертных оценок», Казань, 2010 г.; <http://knigi-uchebniki.com/finansii-uchebnik/finansii-konspekt-lektsiy.html> - Н.Б. Ермасова. Финансы: конспект лекций, Саратовский госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского, 2008 г и т.д.

²⁵ указанная градация территорий является общепринятой, см. Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера, т.3, 2014 г.



Х. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом отчете были даны стоимостные оценки, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат, оценщик применил те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

При определении весовых коэффициентов, которые присваиваются каждому из ценовых подходов, оценщик руководствовался методом анализа иерархий (МАИ), который является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются числом.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели-определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки).

В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(ij)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(ij)=b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(ij)=1/b$.

При сравнении элементов в основном ставятся следующие вопросы:

- ü какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- ü какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Пусть $A_1...A_n$ – множество из n элементов, $W_1...W_n$ – соотносятся следующим образом:

$$\begin{array}{c|ccc}
 & A_1 & \dots & A_n \\
 \hline
 A_1 & 1 & \dots & W_1/W_n \\
 & \dots & & \\
 & \dots & & \\
 & \dots & & \\
 A_n & W_1/W_n & \dots & 1
 \end{array}$$



Оценка компонента вектора приоритетов происходит по схеме:

$$\begin{array}{c}
 A_1 \quad A_2 \quad \dots \\
 \begin{array}{|c|}
 \hline
 A_1 \quad \begin{array}{ccc} 1 & W_1/W_2 & \dots & W_1/W_n \\ \dots & 1 & & \\ \dots & & & \\ \dots & & & \\ A_n & W_n/W_1 & \dots & 1 \end{array} \\
 \hline
 \end{array}
 \end{array} \rightarrow$$

$$\begin{array}{l}
 X = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_n))^{1/n} \rightarrow BEC A_1 = X_1 / SUMMA \\
 + \dots \quad \dots \quad \dots \quad \dots \quad \dots \\
 + \dots \quad \dots \quad \dots \quad \dots \quad \dots \\
 \frac{X_n = ((W_n/W_1) * 1)^{1/n}}{SUMMA} \rightarrow BEC A_n = X_n / SUMMA
 \end{array}$$

Метод²⁶ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной), $a(i,k)=a(ij)$ $a(i,k)$ согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии.

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз (табл. 20 а-е). Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Согласование результатов в виде иерархии происходит следующим образом. Верхний уровень - цель - определение рыночной стоимости; промежуточный уровень - критерии согласования, где:

- А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Нижний уровень - набор альтернатив - результаты, полученные различными методами оценки.

В выборе весов критериев оценки некоторое предпочтение отдано критериям Б и Г, т.к. объект нельзя признать совершенно стандартным или полностью типичным для рынка недвижимости, как например типовые квартиры. Следовательно, значимую роль играет специфическая информация по аналогичным объектам, а также способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость. При взвешивании подходов уделялось внимание доходному и сравнительному подходам, ввиду того, что оцениваемая недвижимость относится к категории «доходная».

²⁶ В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – М.: Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга, 1998 г.



Матрицы сравнения и расчет значений приоритетов критериев

Таблица 20 а-е

а) Определение весов критериев оценки

	А	Б	В	Г	Расчет (среднегеометр.)	Вес критерия
А	1	3	1/3	1/3	0,7598	0,1810
Б	1/3	1	3	3	1,3161	0,3140
В	3	1/3	1	1/4	0,7071	0,1680
Г	3	1/3	4	1	1,4142	0,3370
	Сумма				4,1972	1,00

б) Критерий А (Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца)

Подходы к оценке	Затрат- ный	Доход- ный	Сравни- тельный	Расчет (среднегеометр.)	Вес метода по критерию А
Затратный	1	1/3	1/3	0,4807	0,1350
Доходный	3	1	3	2,0801	0,5840
Сравнительный	3	1/3	1	1,0000	0,2810
	Сумма			3,5608	1,00

в) Критерий Б (Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ)

Подходы к оценке	Затрат- ный	Доход- ный	Сравни- тельный	Расчет (среднегеометр.)	Вес метода по критерию Б
Затратный	1	2	2	1,5874	0,4840
Доходный	1/2	1	1/3	0,5503	0,1680
Сравнительный	1/2	3	1	1,1447	0,3490
	Сумма			3,2824	1,00

г) Критерий В (Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы к оценке	Затрат- ный	Доход- ный	Сравни- тельный	Расчет (среднегеометр.)	Вес метода по критерию В
Затратный	1	1/3	1/5	0,4055	0,1050
Доходный	3	1	1/3	1,0000	0,2580
Сравнительный	5	3	1	2,4662	0,6370
	Сумма			3,8717	1,00

д) Критерий Г (Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы к оценке	Затрат- ный	Доход- ный	Сравни- тельный	Расчет (среднегеометр.)	Вес метода по критерию Г
Затратный	1	1/3	1/3	0,4807	0,1400
Доходный	3	1	2	1,8171	0,5280
Сравнительный	3	1/2	1	1,1447	0,3330
	Сумма			3,4426	1,00

е) Расчет итоговых весов методов и взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	Результаты по методам	Взвешенный результат
	Вес критерия						
	0,1810	0,3140	0,1680	0,3370			
Затратный	0,1350	0,4840	0,1050	0,1400	0,2412	60 960 660	14 705 601,00
Доходный	0,5840	0,1680	0,2580	0,5280	0,3797	46 360 715	17 604 832,49
Сравнительный	0,2810	0,3490	0,6370	0,3330	0,3797	66 972 944	25 428 555,26
Итоговая стоимость (округленно) без НДС, руб					1,00		57 739 000,00



В процессе всей оценки все составляющие объекта оценки рассматривались как взаимосвязанные элементы единого имущественного комплекса. Все расходные и доходные статьи проецировались на весь оцениваемый объект в целом.

В результате анализа всего вышеизложенного, оценщик пришел к следующему заключению:

наиболее вероятная расчетная суммарная рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости производственного назначения, принадлежащих ООО фирма «СЕМЕРКА» и расположенных по адресу: г. Тула, ул. Новотульская, 18, по состоянию на 22 сентября 2015 г., составляла (округленно) 57 739 000,0 (пятьдесят семь миллионов семьсот тридцать девять тысяч) рублей без учета НДС, в т.ч. (табл. 22):

Таблица 22

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Год ввода в экспл.</i>	<i>Общая площадь объекта, кв. м</i>	<i>Рыночная стоимость (округленно) без НДС, руб.</i>
1	нежилое здание - лит. «А,А1,А2,а», в том числе	1990	1 125,30	27 098 000,0
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:197)	-	1 250,00	950 000,0
2	нежилое здание - лит. «Б,Б1,Б2,Б3,Б4,б,б1», в том числе	1995	1 272,40	30 641 000,0
	земельный участок (кадастр. номер 71:30:030401:267)	-	1 680,00	1 280 000,0

Непосредственно текст отчета составлен на 49 страницах и содержит Приложение.

Действительный член
Российского Общества оценщиков,
кандидат технических наук

Сушков Сергей Леонидович

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "24" октября 2012 года

Документы-основания: • Протокол собрания учредителей ООО фирма "СЕМЕРКА" от 13.09.2012 №8
• Договор купли-продажи земельного участка от 22.11.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью фирма "СЕМЕРКА", ИНН: 7107031420, ОГРН: 1027100970533, дата гос. регистрации: 16.04.1997, наименование регистрирующего органа: Администрацией Центрального района Управы г. Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Жуковского, д.17а

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации колбасного цеха, общая площадь 1 250 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Пролетарский р-н, ул. Новотульская

Кадастровый (или условный) номер: 71:30:030401:197

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" октября 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-01/128/2012-006

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Ганючка О. Н.


 М.П.

71-АГ 708661




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

повторное, взамен свидетельства: серия 71-АГ № 393827, дата выдачи 17.06.2011

Дата выдачи: "17" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 18.05.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью фирма "СЕМЕРКА", ИНН: 7107031420, ОГРН: 1027100970533, дата гос. регистрации: 16.04.1997, наименование регистрирующего органа: Администрацией Центрального района Управы г. Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Тульская область, г.Тула, Центральный район, ул.Жуковского, д.17а

Вид права: Собственность.

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1 125,3 кв.м, инв.№ 70-401-002:020239920:0100:20000, лит. А, А1, А2, а адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г.Тула, Пролетарский район, ул.Новотульская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 71:30:030401:49

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2011 года сделана запись регистрации № 71-71-24/004/2011-405


 ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Лямзина Е. В. (подпись)



71-АГ 935593




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "29" января 2014 года

Документы-основания: • Протокол собрания учредителей ООО фирма "СЕМЕРКА" от 13.09.2012 №8
• Договор купли-продажи земельного участка от 22.11.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью фирма "СЕМЕРКА", ИНН: 7107031420, ОГРН: 1027100970533, дата гос.регистрации: 16.04.1997, наименование регистрирующего органа: Администрацией Центрального района Управы г. Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Тульская область, г.Тула, Центральный район, ул.Жуковского, д.17а

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации колбасного цеха, общая площадь 1 680 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г.Тула, Пролетарский р-н, ул.Новотульская

Кадастровый (или условный) номер: 71:30:030401:267

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" января 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-01/029/2014-423

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор Веретина С.А.

(подпись)



71-АД 077618




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Тульской области

повторное, взамен свидетельства: серия 71-АГ № 468513 от 23.09.2011; серия 71-АД № 078898 от 29.01.2014; серия 71-АД № 099121 от 06.03.2014

Дата выдачи: "14" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 25.08.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью фирма "СЕМЕРКА", ИНН: 7107031420, ОГРН: 1027100970533, дата гос. регистрации: 16.04.1997, наименование регистрирующего органа: Администрацией Центрального района Управы г. Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Жуковского, д.17а

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 272,4 кв.м, инв.№ 70:401:001:010124670, лит. Б,Б1, под Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б1, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Новотульская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 71:30:030401:273

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 71-71-01/046/2011-573


 ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор 
 Медведева И. В. (подпись)

71-АД 106512 



7 118 364 315 491 606 769 8

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ФГУП - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Городское отделение Тульского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
(сокращенное наименование государственной организации ФГУП)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание

(вид объекта учета)

Главный корпус

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Индекс	100017	
Субъект Российской Федерации	Тульская область	
Район	—	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Город Тула
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тула
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новотульская
Номер дома	18	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А, А1, А2а	
Иное описание местоположения	Пролетарский район	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	70 401 002 (2023)9920 0100 20000
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ 04 _____ февраля _____ 20 00 _____ года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



(подпись)

Кудряшова С. В.
(Фамилия И.О.)



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт-серия, номер, для юридических лиц - наименование по уставу.	Документы, подтверждающие право собственности (изданные и пользования), с указанием, кем, когда и с каким номером выданы	Доля (часть, литра)	Вид права	Учет запрещений и арестов
1	2	3	4	5	6
29.11.2012	Общество с ограниченной ответственностью "Семира"	-договор купли от 18.05.11, - свидетельство о государственной регистрации права 71-АГ №193827 от 17.06.11	Нежилое здание (главный корпус), 1-этажный, Собств=1125,3 кв. м, лит А.А1, А2,а		

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое здание

Использование: по назначению

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
а	Вход	$2,95 \times 6,25$	18,4	2,00	37
А	Главный корпус	$40,15 \times 18,40$	738,8	5,25	3879
А1	Главный корпус	$24,65 \times 9,80$	241,6	5,00	1208
А2	Главный корпус	$6,25 \times 17,20$	232,5	4,35	1011

Литера	
Группа кап	
№ п.п.	Наименование элементов
1	
1	Фунд
2	Ст
3	Переж
4	Кры
5	Пол
6	Проемы
	Проемы
7	Отделочные
8	Санитарно-технические устройства
9	Прочие работы
% износа, при	



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера АА1А2 Год постройки 1990 Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8)	Тек. изм. износ в %		
									100 элементов	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бутовый ленточный	хороший	6	1	6	15	0,9			
2	Стены	металлические с утеплением	хорошее	29	1	29	10	2,9			
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	10	1	10	10	1			
4	Крыши	металлическая	хорошая	8	1	8	15	1,2			
5	Полы	цементные	хорошее	7	1	7	15	1,05			
6	Проемы двери	ворота	хорошее	11	1	11	10	1,1			
	Проемы окна	глухие									
7	Отделочные работы	окраска	хорошее	15	1	15	10	1,5			
8	Санитарно и электротехнические устройства	да	хорошее	5	1	5	10	0,5			
9	Прочие работы	разные работы	хорошее	9	1	9	15	1,35			
итого :				100	x	100	x	11,5	x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12$



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Навес	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера а			
Фундамент	бутовый	4	1	4
Наружные стены		20	1	20
Перегородки				
Перекрытия				
Крыша	железо	60	1	60
Полы		10		
Прочие зап.	двери			
	окна			
Отделка	внутренняя			
	внешняя			
Электроосв.	ли			
Прочие работы		3	1	3
Итого		100	х	87

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость пострат. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость пострат. с поправками	Количество (объем-м3, площадь-м2)	Восстановительная стоимость по 1989 г., руб.	Восстановительная стоимость на 1991 г. с коэф. 1,01*1,02*1,17*1,63, руб.	% вноска	Действительная стоимость 1991 г. с коэф. 1,01*1,02*1,17*1,63, руб.	Остаточная стоимость, руб.
						Удельный вес строения	На стены								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
а	Навес	28	157	м2	8	0,87	0,8		5,57	18,4	102	200	15	171	
АА1 А2	Главный корпус	11	5	м3	128	1			128	6098	780544	1533530	12	1349511	



5

IX. Техническое описание служебных построек

X. Ичисление стоимости служебных построек

1	2	3	4	5	6	7			10	11	12	13	14	15	16
						Удельный вес строения	Поправки к стоимости (коэффициенты) за:								
Датера	Наименование построек	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость инвентаря по таблице	Стоимость инвентаря по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости (коэффициенты) за:	Стоимость инвентаря с поправками	Количество (объем-м ³ , площадь-м ²)	Восстановительная стоимость на 1969 г., руб.		% износа	Действительная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.

Остаточная стоимость, руб.
16



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь (кв) Количество	№ сборки	№ таблички	Итого	Стоимость изыскат по таблице	Погрешность к стоимости		Восстановительная стоимость на 1989 г., руб.		%	Действительная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	
			Длина (м)	Ширина, высота (м)													
1																	

XII. Общая стоимость (в рублях)

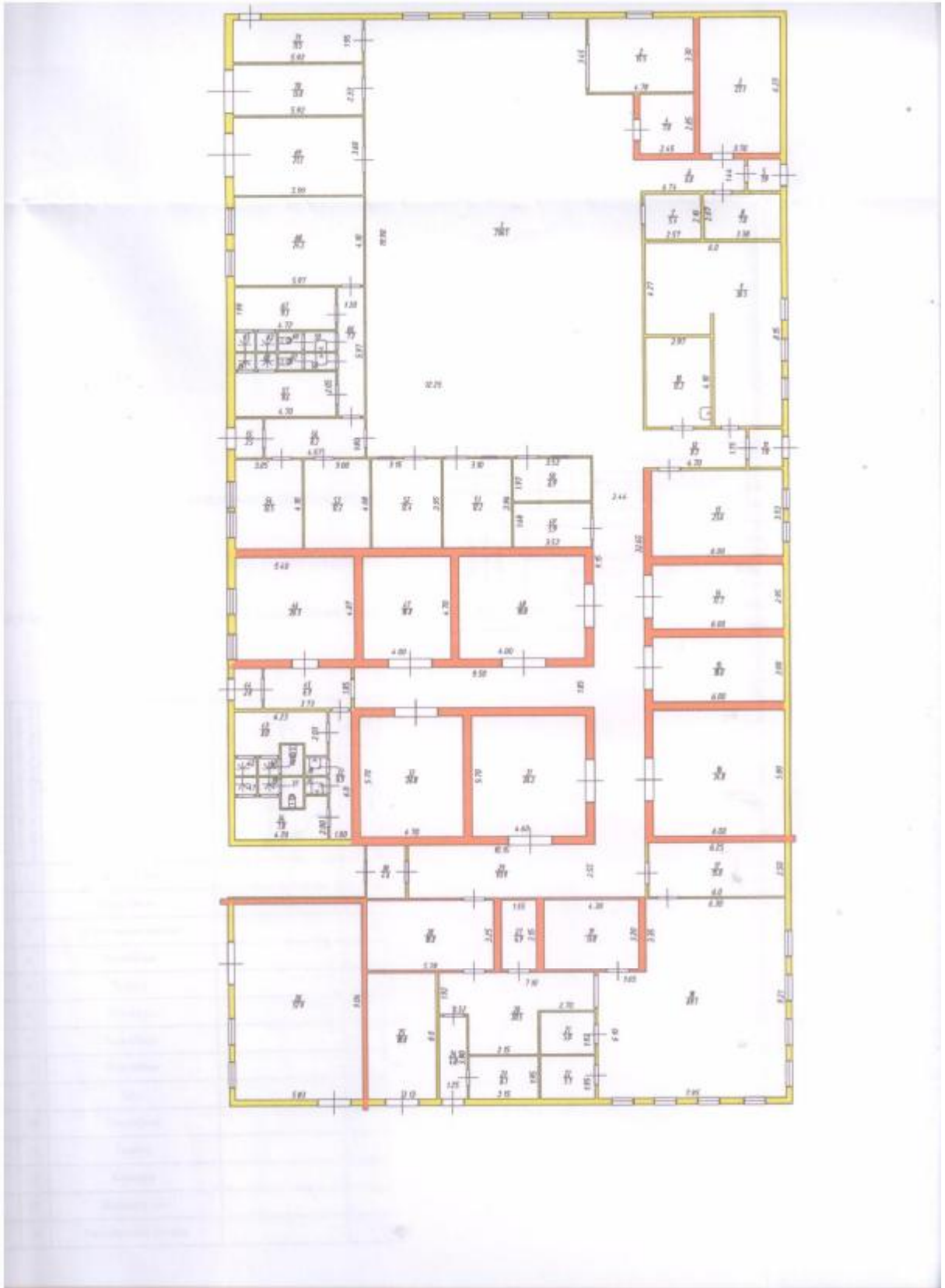
В ценах какого года	Основные строения		Служеб. постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	780646						780646	
1991 с учетом коэф. 1,01*1,02*1,17*1,63, руб.	1533730	1349682					1533730	1349682
остаточная балансовая стоимость по данным заказчика								

Перечень прилагаемых документов

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примеч.
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Позиционные планы	1:200	1	
3	Экспликация		2	

Дата выполнения работ	Исполнитель			Проверка (руководитель группы)		Проверка (руководитель)	
	Должность	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
04.02.2000	Инженер по инвентаризации строений и сооружений	Хлопцова Н. И.	<i>Хлопцова</i>	Гайнуллова Т. А.	<i>Гайнуллова</i>	Кудряшова С. В.	<i>Кудряшова</i>





15	Холодная камера	18.0				18.0	18.0	5.25
16	Холодная камера	34.8				34.8	34.8	5.25
17	Цех		13.0			13.0	13.0	5.25
18	Котельная		88.1			88.1	88.1	5.25
19	Холодная камера	11.8				11.8	11.8	5.25
20	Коридор			20.1		20.1	20.1	5.25
21	Кабинет			3.0		3.0	3.0	5.25
22	Палатка			3.1		3.1	3.1	5.25
23	Палатка			6.1		6.1	6.1	5.25
24	Коридор			4.8		4.8	4.8	5.25
25	Электростанция			18.8		18.8	18.8	5.25
26	Холодная камера			52.8		52.8	52.8	5.25
27	Холодная камера	4.9				4.9	4.9	5.25
28	Холодная камера	18.8				18.8	18.8	5.25
29	Коридор			91.9		91.9	91.9	5.25
30	Табур			4.6		4.6	4.6	5.25
31	Холодная камера	26.2				26.2	26.2	5.25
32	Холодная камера	26.8				26.8	26.8	5.25
33	Коридор			6.9		6.9	6.9	5.25
34	Резачка			7.8		7.8	7.8	5.25
35	Учашка			1.1		1.1	1.1	5.25
36	Учашка			1.1		1.1	1.1	5.25
37	Туалет			1.1		1.1	1.1	5.25
38	Туалет			1.1		1.1	1.1	5.25
39	Душная			0.9		0.9	0.9	5.25
40	Душная			0.9		0.9	0.9	5.25
41	Душная			0.9		0.9	0.9	5.25
42	Душная			0.9		0.9	0.9	5.25

43	Резачка			8.0		8.0	8.0	5.25
44	Табур			2.8		2.8	2.8	5.25
45	Коридор			6.9		6.9	6.9	5.25
46	Резачка			26.1		26.1	26.1	5.25
47	Холодная камера	18.8				18.8	18.8	5.25
48	Холодная камера	18.8				18.8	18.8	5.25
49	Ванна			3.9		3.9	3.9	5.25
50	Кабинет			6.9		6.9	6.9	5.25
51	Кабинет			12.2		12.2	12.2	5.25
52	Табурет			12.4		12.4	12.4	5.25
53	Лаборатория			12.2		12.2	12.2	5.25
54	Лаборатория			12.1		12.1	12.1	5.25
55	Табур			2.3		2.3	2.3	5.25
56	Коридор			8.2		8.2	8.2	5.25
57	Резачка			9.6		9.6	9.6	5.25
58	Учашка			1.2		1.2	1.2	5.25
59	Учашка			1.2		1.2	1.2	5.25
60	Туалет			1.2		1.2	1.2	5.25
61	Туалет			1.2		1.2	1.2	5.25
62	Душная			0.8		0.8	0.8	5.25
63	Душная			0.8		0.8	0.8	5.25
64	Душная			0.8		0.8	0.8	5.25
65	Душная			0.8		0.8	0.8	5.25
66	Коридор			7.2		7.2	7.2	5.25
67	Резачка			9.1		9.1	9.1	5.25
68	Резачка			24.5		24.5	24.5	5.25
69	Точильная			21.2		21.2	21.2	5.25
70	Мастерская			13.8		13.8	13.8	5.25



71	Электростанция					11,5	11,5	525
	Итого по листу АА1А2		221,7			482,8	1125,3	
	Всего		221,7			482,8	1125,3	

Дата выполнения работ	Исполнитель		Проектировщик (руководитель группы)		Проверщик (руководитель)	
	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.
04.02.2000	Инженер по инженеризации строений и сооружений	Халипов И. И.	<i>И.И. Халипов</i>	Габарова Т. А.	<i>Т.А. Габарова</i>	Курдюмова С. В.

Верно
 Всего прошито и пронумеровано
9 листов
 Начальник С.В. Курдюмова
С.В. Курдюмова





Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ
Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
 Городское отделение Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Городское отделение Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание
(наименование объекта учета)

Производственное здание
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Индекс	300017	
Субъект Российской Федерации	Тульская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Тула
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тула
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Козюковский
Номер дома	18	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б, Б1	
Иное описание местоположения	Пролетарский район	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	70-401/002-020239920
Кадстровый номер	

Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадстровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ февраля _____ 20__ года

Руководитель (уполномоченное лицо) _____ Кузнецова С. П.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отче-ство, паспорт-серия, номер; для юридических лиц - название-наиме (по уставу).	Документы, подтверждающие право собственности (владения и пользования-ином), с указанием, кем, когда и с каким номером выданы	Доля (часть, литера)	Вид права	Учет запрещений и арестов
1	2	3	4	5	6
26.11.2013	ООО фирма "Семерка"	- договор купли-продажи от 25.08.11, - свидетельство о государственной регистрации права 71-АГ/468513 от 23.09.11	1	собственност ь	



II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	по фактическому пользованию	застроенная	замошенная	озаглаженная	прочая	
22599	22661	3702	7558	2008	9393	

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Линер	Водоотвод	Канализация	Отопление						Ванны и души				Бассейн	Сауна	Горячее водоснабжение		Газовое снабжение		Лифты		Телефоны	Напольные за. плитки	Электрич					
			Центральное			от АГВ и др. caloriferные caloriferные	без колонки и гор. воды	с гор. водой с газ. колонкой и из колонкой	с др. колонкой	центральное	от колонки	отопное			баллонное	Мультирумол	пакетированное	грузовое	грузовые									
			на твердом топливе	от ТЭЦ	от пром. предприятий															от кварт. котельной				на газе	на газе			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Б, Б1, Б2, Б3, Б4	1272,4	1272,4		1272,4																								1272,4



IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое здание

Использование: по назначению

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Ичисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по окружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б	Производственный корпус	18.60×42.65	793.3	5.45	4323
	водные ступени	2.40×1.00	2.4		
Б1 - 1 этаж	Производственный корпус	13.10×18.50	242.4	5.25	1272
Б1 - подвал		6.50×7.07 -4.00×1.30	32.8	3.20	105
Б2 - 1 этаж	Административное здание	18.60×12.60	234.4	3.20	750
Б2 - 2 этаж		6.55×18.80 $+12.83 \times 6.05$	199.5	3.35	668
Б3	Вентиляционная	4.10×4.50	18.5	4.55	84
Б4	Пристройка	14.40×4.50	64.8	4.16	270
Б	Навес	15.00×2.00	30.0		
Б1	Навес	4.50×4.50 $+14.85 \times 2.60$ $+2.55 \times 16.40$ $+4.45 \times 1.20$	106.0		



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1995 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8) 100	Тех. изм.	
									элементы	износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	хорошее	8	1	8	10	0.8		
2	Стены	кирпичные	хорошие	13	1	13	10	1.3		
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	16	1	16	10	1.6		
4	Крыша	совмещенная	хорошее	6	1	6	10	0.6		
5	Полы	плитка	хорошее	7	1	7	10	0.7		
6	Проемы двери	филенчатые	хорошее	11	1	11	10	1.1		
	Проемы окон	створчатые								
7	Изоляционные работы	да	хорошее	14	1	14	10	1.4		
8	Отделочные работы	штукатурка	хорошее	6	1	6	10	0.6		
9	водопровод	центральный	хорошее	18	1	18	10	1.8		
	канализация	центральная								
	отопление	от ТЭЦ на газе								
	электроосв.	да								
10	Прочие работы	отмостки	хорошее	1	1	1	10	0.1		
итого :				100	х	100	х	10	х	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10$



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б1 Год постройки 1995 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7/гр.8)	Тек. изм. износ в %	
									100 элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	хорошее	8	1	5.68	10	0.57		
2	Стены	Бетон	хорошее	17	1	12.07	10	1.21		
3	Перекрытия	железобетонные	хорошие	14	1	14	10	1.4		
4	Крыша	совмещенная	хорошее	4	1	4	10	0.4		
5	Полы	плитка	хорошее	5	1	5	10	0.5		
6	Проемы двери	филенчатые	хорошее	11	1	11	10	1.1		
	Проемы окон	створные								
7	изоляционные работы	да	хорошее	14	1	14	10	1.4		
8	Отделочные работы	штукатурка	хорошее	6	1	6	10	0.6		
9	электротех. устрой.	да	хорошее	20	1	20	10	2		
10	Прочие работы	разные работы	хорошее	1	1	1	10	0.1		
итого :				100	x	92.75	x	9.28	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10$



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера БЗ Год постройки 1995 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7/гр.8)	Тек. изм. износ в %	
									100 элементов	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	хорошее	14	1	10,64	10	1,06		
2	Стены	Бетон	хорошее	32	1	24,32	10	2,43		
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	12	1	12	10	1,2		
4	Крыша	совмещенная	хорошее	4	1	4	10	0,4		
5	Полы	бетонные	хорошее	5	1	5	10	0,5		
6	Проемы дверные	простые	хорошее	9	1	9	15	1,35		
7	Отделочные работы	штукатурка	хорошее	7	1	7	10	0,7		
8	Электротех. устрой.	да	хорошее	10	1	10	10	1		
9	Прочие работы	разные работы	хорошее	7	1	7	10	0,7		
итого :				100	x	88,96	x	9,34	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10$



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б4 Год постройки 1995 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки хорошее

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8) / 100	Тех. изм. износ в %	
									элементы	к стресению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бутовый	хорошее	14	1	8.68	10	0.87		
2	Стены	бетон	хорошее	32	1	19.84	10	1.98		
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	12	1	12	10	1.2		
4	Крыша	совмещенная	хорошее	4	1	4	10	0.4		
5	Полы	плитка	хорошее	5	1	5	15	0.75		
6	Проемы дверей	простые	хорошее	9	1	9	10	0.9		
	Проемы окон	2-е створные								
7	Отделочные работы	штукатурка	хорошее	7	1	7	18	1.26		
8	электротех. устрой	да	хорошее	10	1	10	10	1		
9	Прочие работы	разные работы	хорошее	7	1	7	10	0.7		
итого :				100	х	82.52	х	9.06	х	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 11$



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Навес	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Навес	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера б				Литера б1			
Фундамент	бутовый	4	1	4	бутовый	4	1	4
Наружные стены	без обшивки	20	1	20	без обшивки	20	1	20
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша	валяло	60	1	60	валяло	60	1	60
Полы	дощиты	10	1	10	дощиты	10	1	10
Проемы	окна							
	двери							
Отделка	внутренняя							
	внешняя							
Электроосв.	разное	3	1	3	разное	3	1	3
Прочие работы								
Итого		100	х	97		100	х	97

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ собрания	№ таблицы	Имеритель	Стоимость, измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость, измерит. с поправками	Количество (объем-м ³ , площадь-м ²)	Восстановительная стоимость на 1999 г., руб.	Действительная стоимость на 1991 г. с коэф. 1,17*1,01*1,63*1,02, руб.	% износа	Действительная стоимость на 1991 г. с коэф. 1,17*1,01*1,63*1,02, руб.	Остаточная стоимость, руб.
						Удельный вес строения	Понижающий коэффициент	На полы, на обшивку стен							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
б	Производственное здание	11	6	м ³	137	1			137	4323	592251	533026	10	1047176	
б1	Производственное здание	11	6	м ³	167	0.93			155.31	1377	213862	192476	10	378431	
б2	Административное здание	28	85	м ³	19.1	0.91	0.95	0.97	16.04	1418	22745	19788	13	38829	
б3	Вентиляционная	18	13	м ³	15	0.89			13.35	84	1121	1009	10	1982	
б4	Пристройка	18	13	м ³	15	0.83			12.45	270	3362	2992	11	3878	
б	Навес	28	157	м ²	8	0.97		0.8	6.24	30	187	159	15	310	
б1	Навес	28	157	м ²	8	0.97		0.8	6.24	106	661	562	15	1099	



IX. Техническое описание служебных построек

X. Ичисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость измерит. с поправками	Количество (объем-ов, площадь-ов)	Восстановительная стоимость на 1989 г., руб.		%	Гlossa	Дефект-поява стоимость, руб.	Оста-тощая стоимость, руб.
						Удельный вес строения										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Листов	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь (кв. м) Количество	№ оборудка	№ глубины	Ремонтный	Стоимость изъятая по таблице	Поправки к стоимости		Восстановительная стоимость на 1909 г., руб.		% износа	Дефактованная стоимость	Остаточная стоимость, руб.
			Длина (м)	Ширина, высота (м)												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах каждого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1909	834189						834189	
1991 с учетом коэф. 1,17*1,01*1,63*1,02	1638926	1473705					1638926	1473705
остаточная балансовая стоимость по данным заказчика								

Перечень прилагаемых документов

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примеч.
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Потопочные планы	1:200	1	
3	Экспликация		4	

Дата вы- полнения работ	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (руководитель)	
	Должность	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
04.02.2009	Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений	Гайбулова Т.А.		Гайбулова Т. А.		Кудряшова С. В.	



**На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

расположенного по адресу: Тульская область, городской округ Город Тула, г Тула, Пролетарский район, ул Новотульская дом 18

Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.
в том числе определяемая под помещениями

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и включая межэтажные перекрытия)	Наименование помещений (комната, кухня, коридор, ванная комната, туалет, кладовая и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Примыкающие						Площадь по плану, кв. м.	Общая площадь помещений в здании, кв. м.	Высота помещений, м	Примечание
				основная	вспомогательная	Складская	Жилая	Производственная	Административная				
Г	1	Коридор	18,70							18,2	18,2	5,45	
	2	Тубур	4,10		4,1					4,1	4,1	5,45	
	3	Электрощитовая	8,30		8,3					8,3	8,3	5,45	
	4	Холодильная камера	8,60			8,6				8,6	8,6	5,45	
	5	Фасадный паз	29,20					29,2		29,2	29,2	5,45	
	6	Коридор	29,60						29,6	29,6	29,6	5,45	
	7	Холодильная камера	19,10			19,1				19,1	19,1	5,45	
	8	Площадка	5,60						5,6	5,6	5,6	5,45	
	9	Площадка	5,60						5,6	5,6	5,6	5,45	
	10	Склад	43,40			43,4				43,4	43,4	5,45	
	11	Холодильная камера	27,30			27,3				27,3	27,3	5,45	
	12	Коридор	28,10						28,1	28,1	28,1	5,45	
	13	Коридор	18,10						18,1	18,1	18,1	5,45	
	14	Холодильная камера	10,70			10,7				10,7	10,7	5,45	























- ПЕР. ПЕРИОД : -

Ф.В. 21.10.2015 25:35 СТР.1

- 1 -

Индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ к базисному уровню СМР в ц. 1991г.

**РАСЧЕТНЫЕ ИНДЕКСЫ ПЕРЕСЧЕТА СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ МАТЕРИАЛОВ
ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ
ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ
(зона строительства - 1)**

II квартал 2015 г.
С учетом НДС

Таблица 1

№ п/п	ВИД СТРОИТЕЛЬСТВА	Расчеты: индекс к СМР ц. 1991г
1	2	3
1	Жилищное строительство: 1) в сельской местности	77,21
	2) в городах и п.г.т.:	
	а) панельное	70,27
	б) кирпичное	71,55
2	Производственное строительство	77,13
3	Выплавные печи газа	80,12
4	Автодороги	61,64
5	Объекты соцкультбыта	74,99

Примечание:

1 В индексах не учтены и не учитываются следующие работы:

а) транспорт грунта;

б) затраты на перевозку рабочих;

в) ливни.

Коэффициенты перехода к зонам строительства:

1 зона - 1.0;

4 зона - 1.04;

2 зона - 1.03;

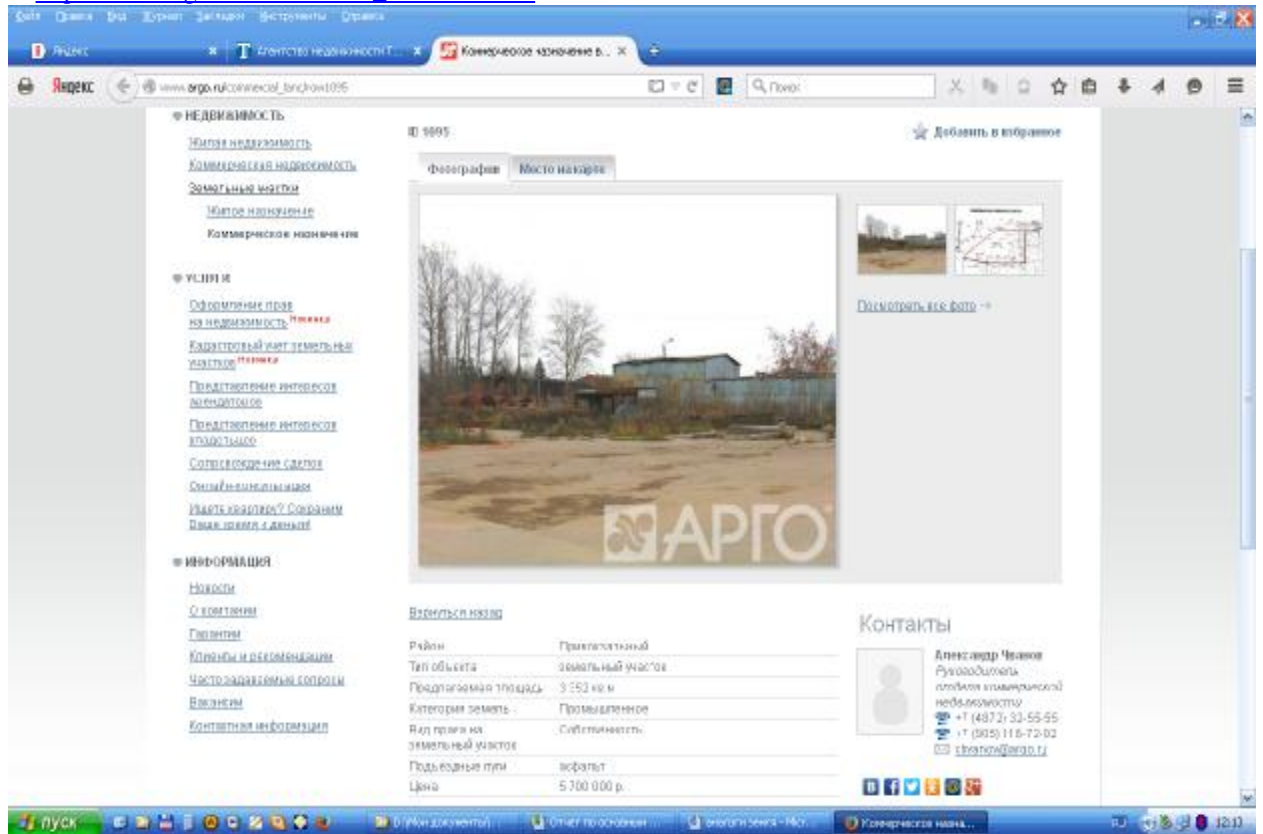
5 зона - 1.08;

3 зона - 1.06;

6 зона - 1.11



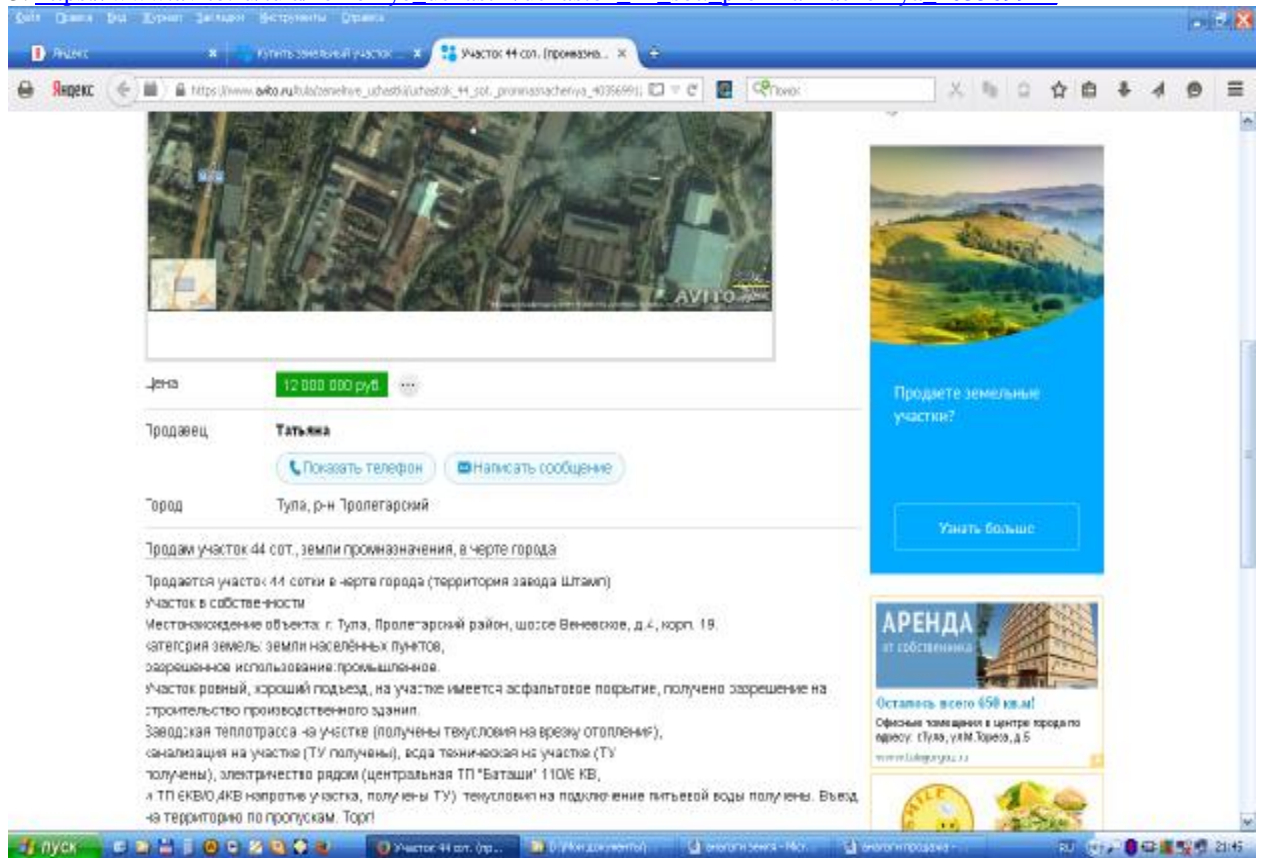
1. http://www.argo.ru/commercial_land/row1095



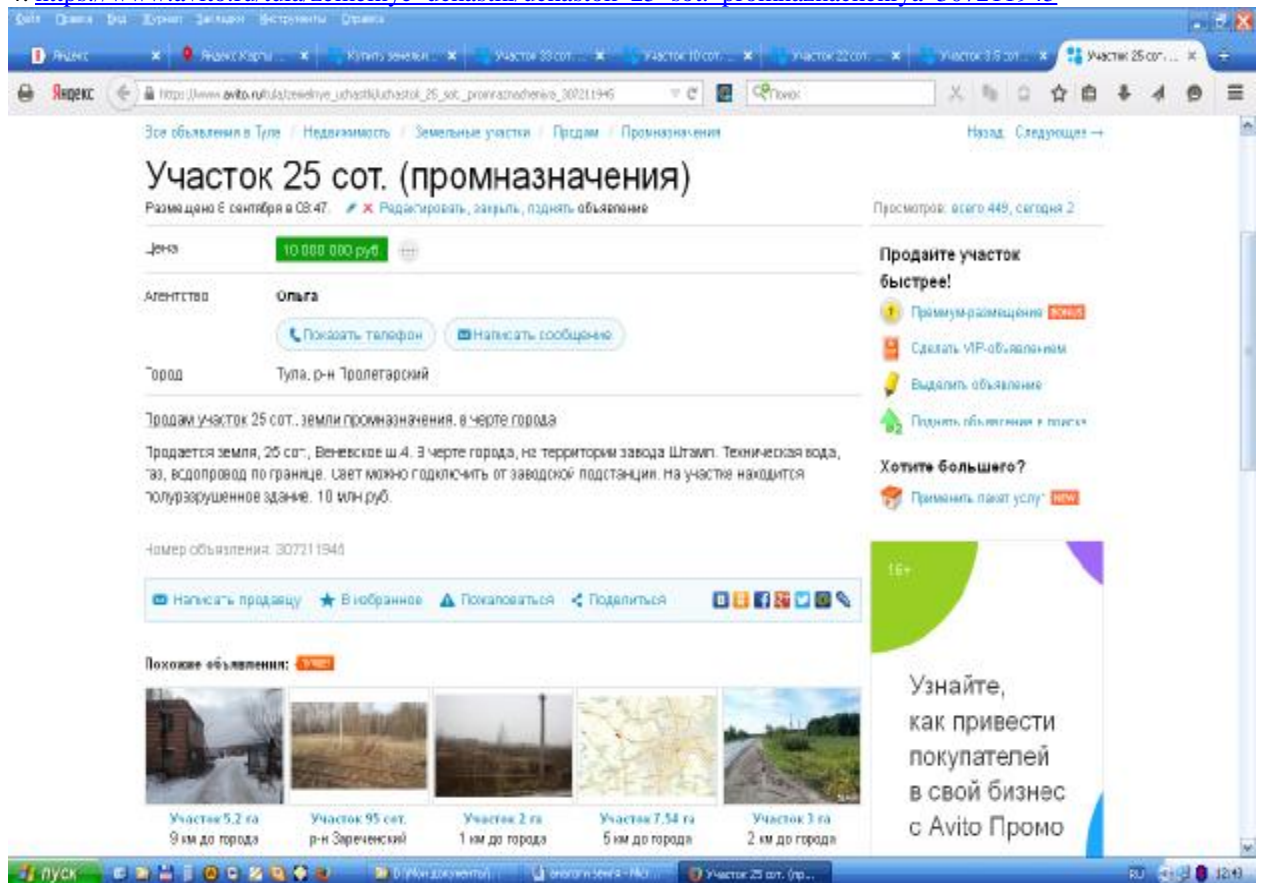
2. http://www.rgate.ru/realty/plot-commercial/zemelnii_uchastok_18_sotok_na_ultokareva/



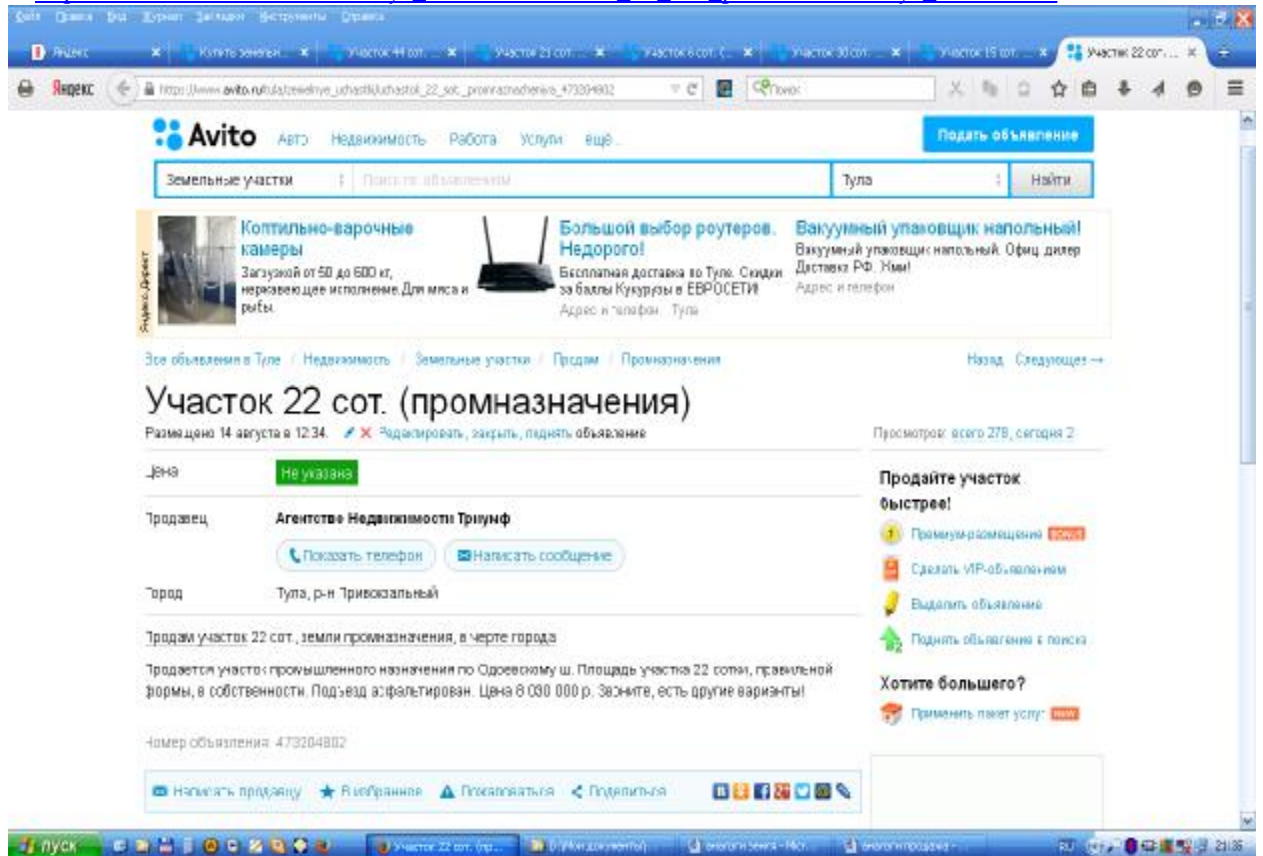
3. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnznacheniya_403569912



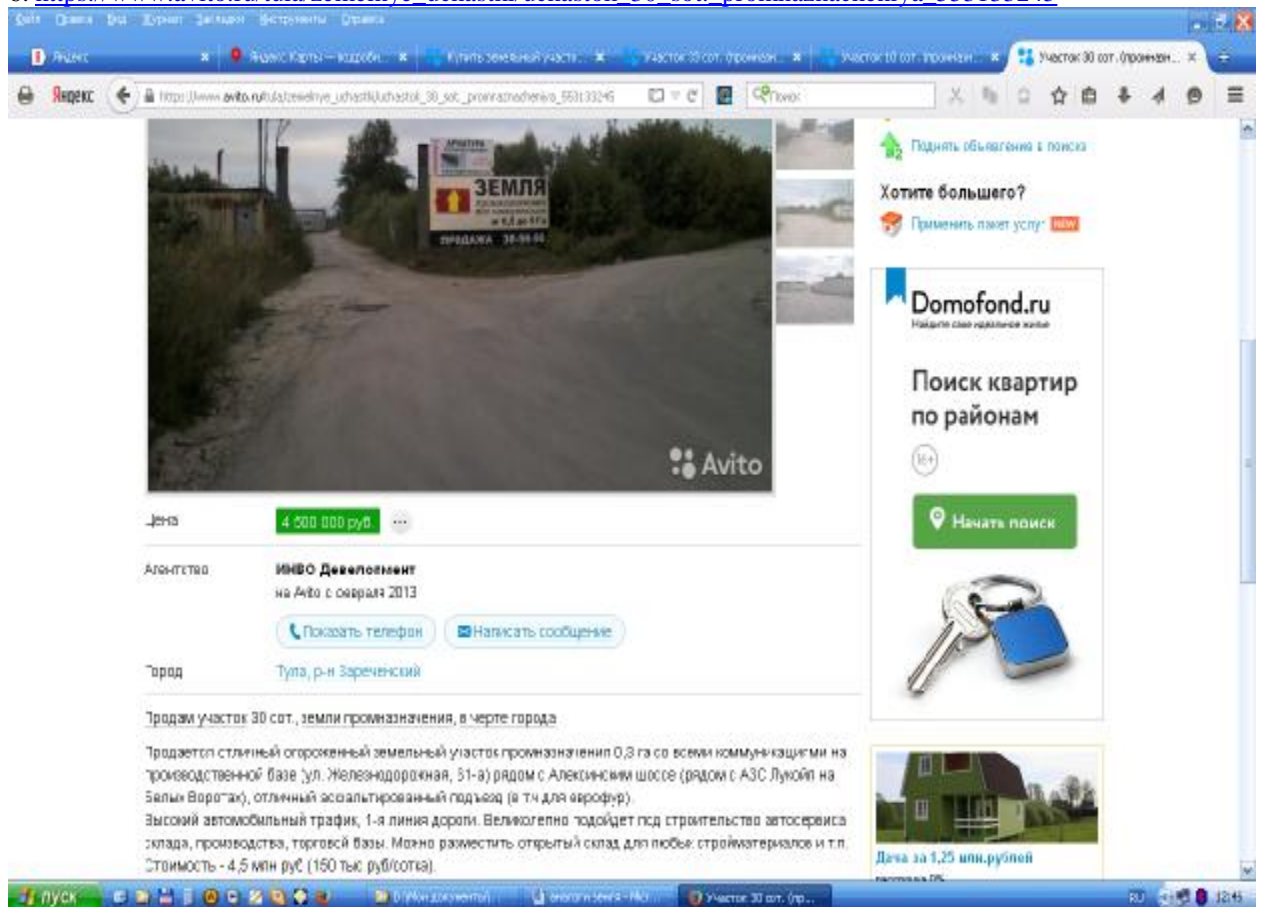
4. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnznacheniya_307211945



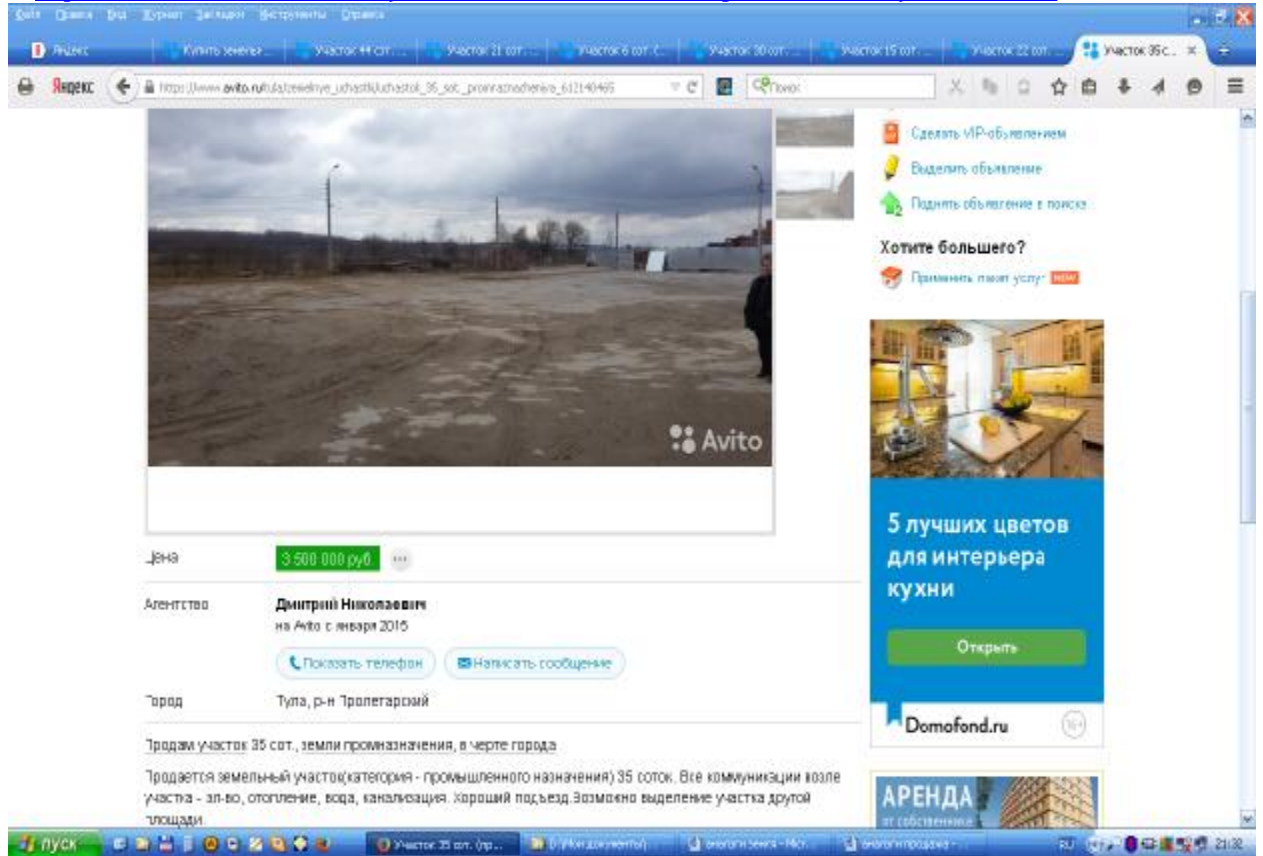
5. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnznacheniya_473204802



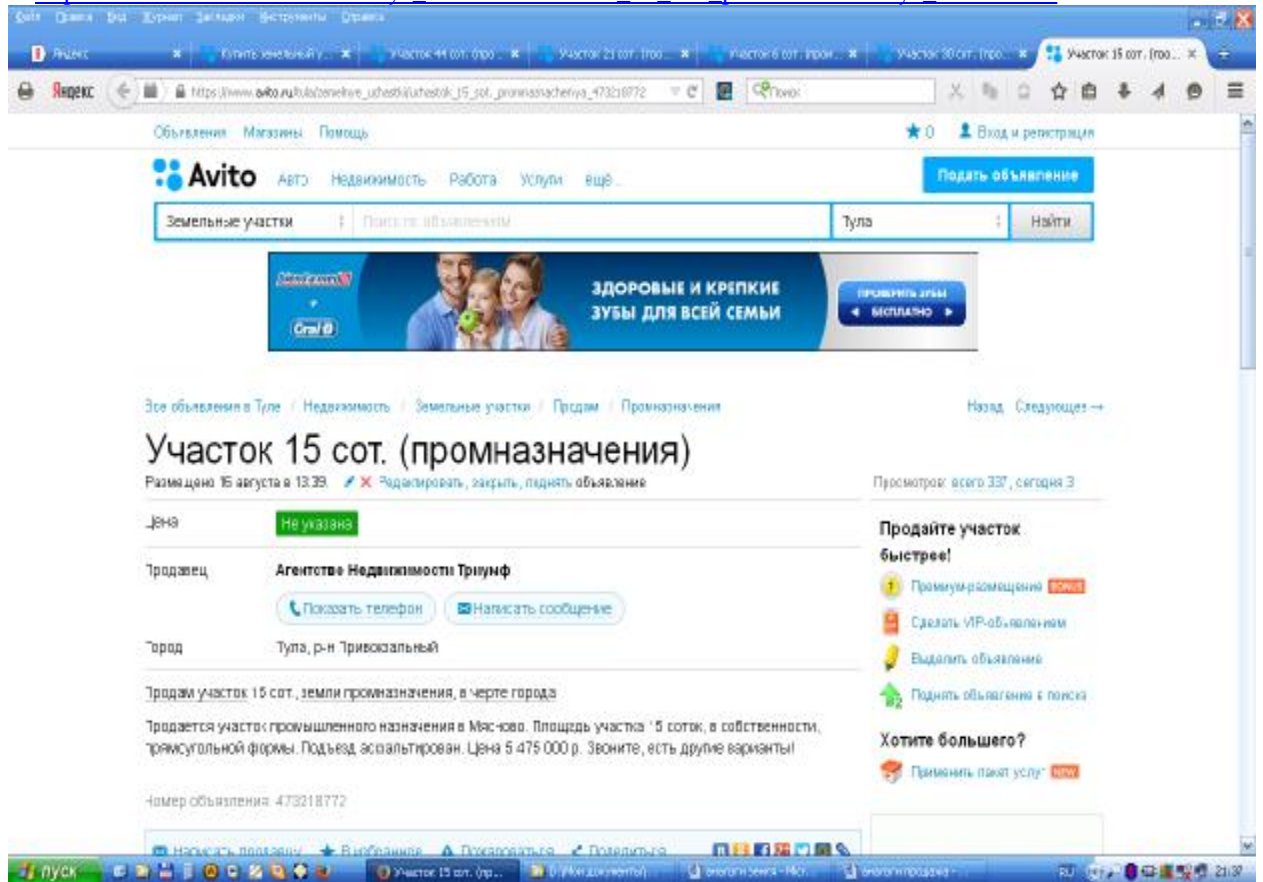
6. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnznacheniya_553133245



7. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnznacheniya_612140465

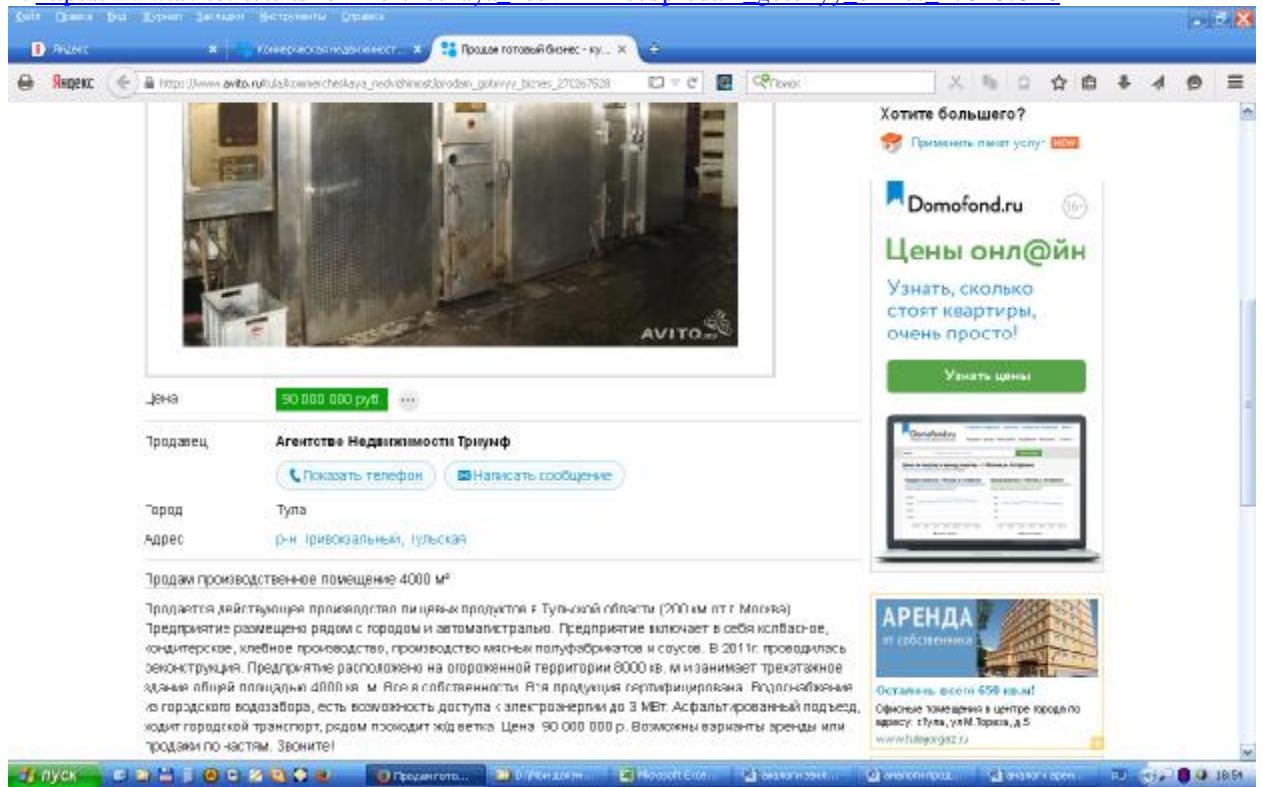


8. https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnznacheniya_473218772



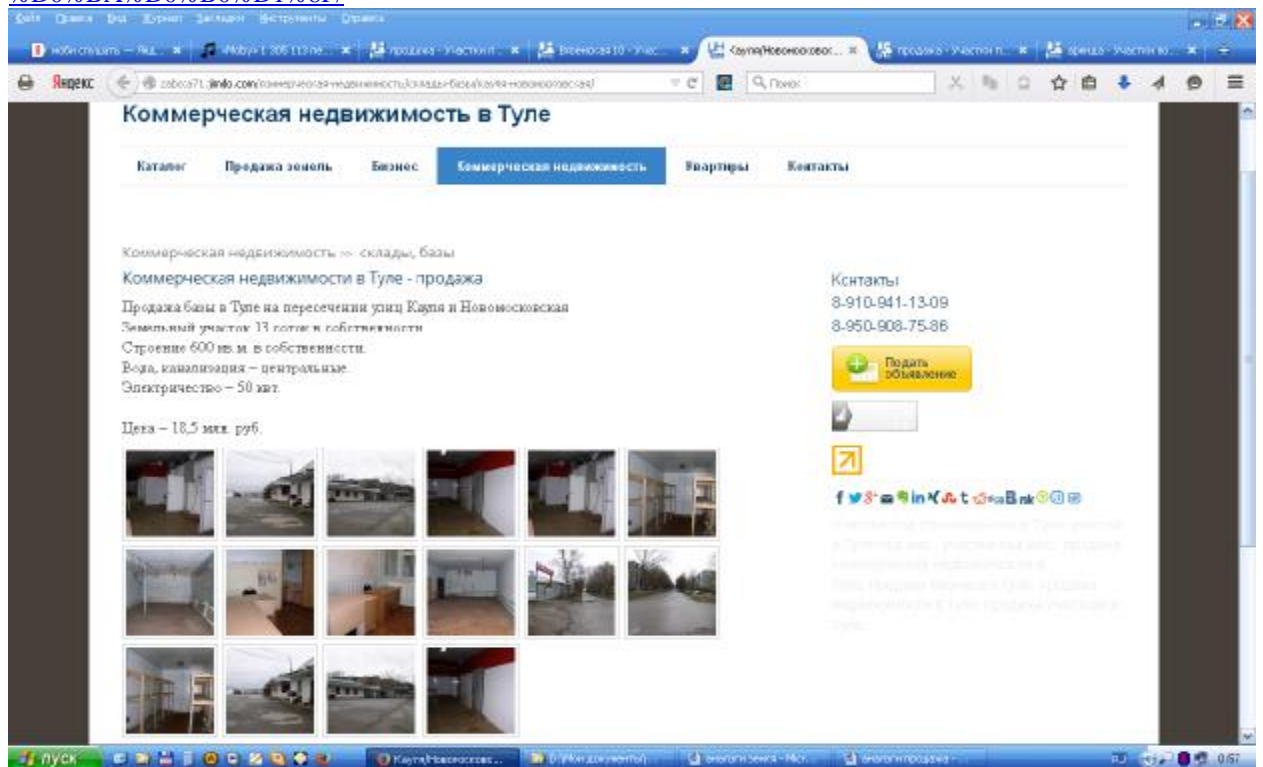
Аналоги – продажа

1. https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_270267528



2.

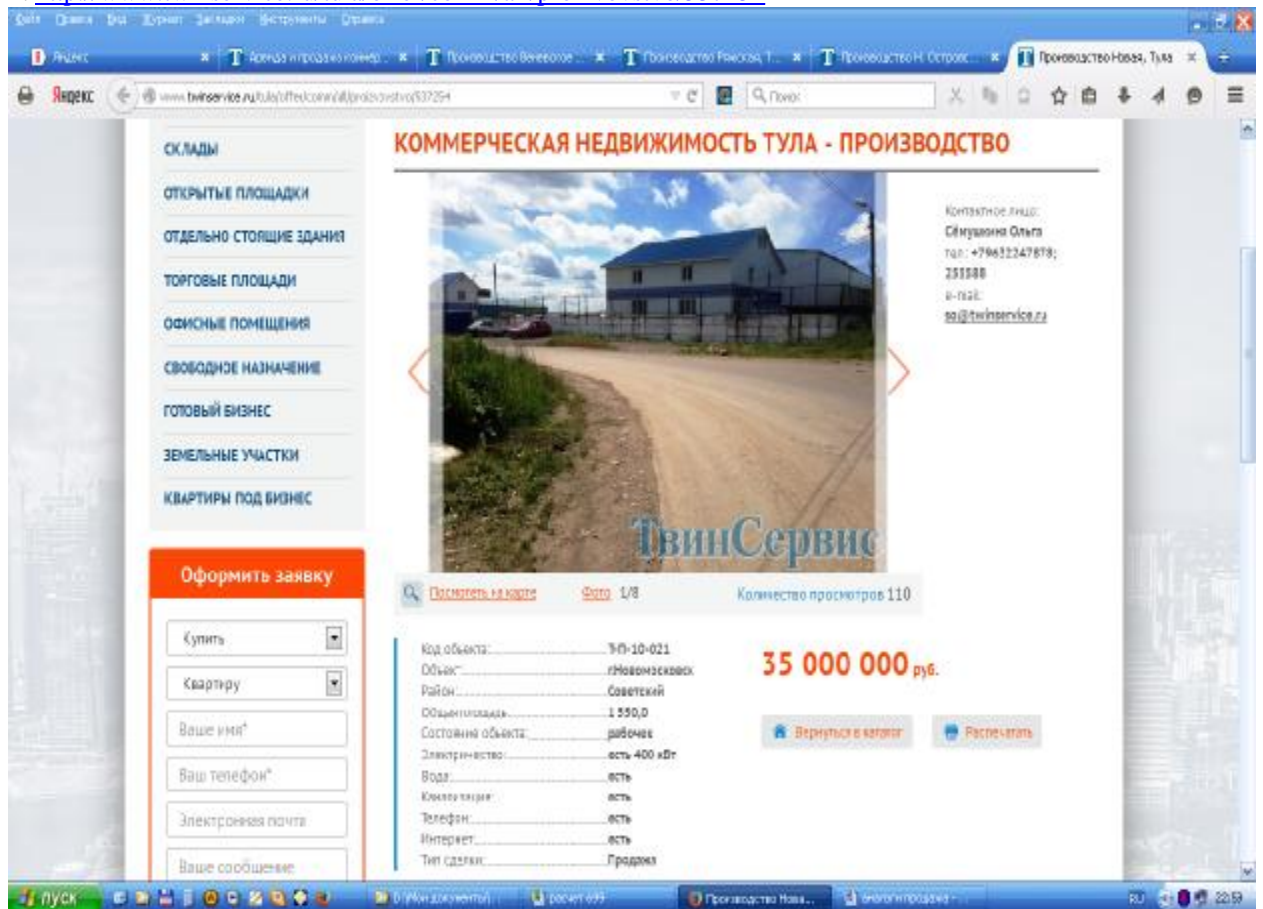
<http://zabota71.jimdo.com/%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%8B-%D0%B1%D0%B0%D0%B7%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%83%D0%BB%D1%8F-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F/>

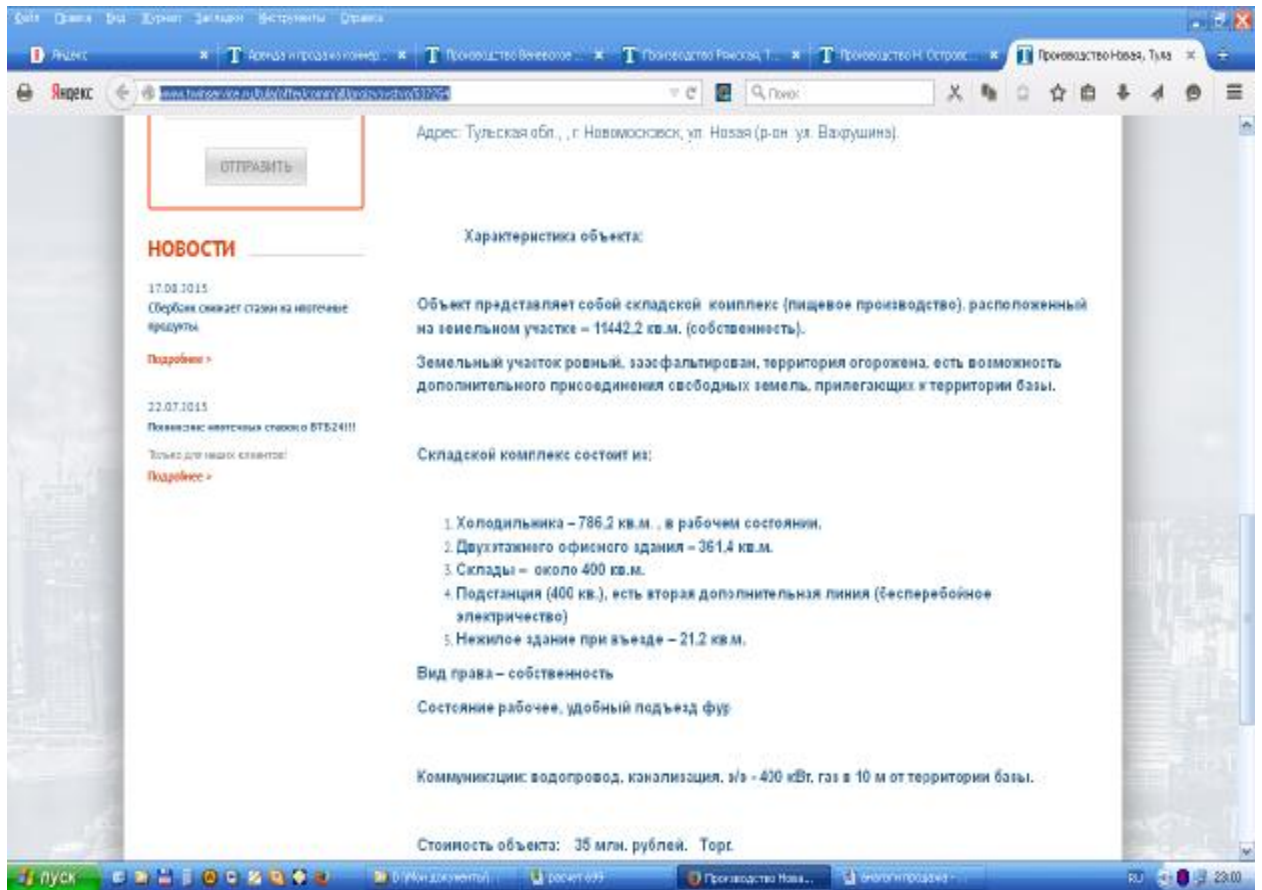


3. <http://www.argo.ru/industrial/row1414>



4. <http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/proizvodstvo/537254>





5. <http://www.argo.ru/industrial/row1383>



ИНФОРМАЦИЯ

- Новости
- Помощь
- Платежи
- Ипотека и ипотечные
- Часто задаваемые вопросы
- Могам
- Контактная информация

Вам интересна?

Район	Приволжский
Тип здания	отдельностоящее
Предлагаемая площадь	2 600,00 кв.м
Предлагаемая эфирная площадь	912,00 кв.м
Площадь участка	0 642,00 кв.м
Перекрытия	железобетонные
Состояние объекта, отделки	вторичный
Техническая оснащенность	централизованная электрификация, охранно-пожарная сигнализация
Электричество	есть
Подведенная канализация	есть
Газ	есть
Воды	есть
Подъездные пути	им. фирма
Территория	огороженная
Парковка	наземная охраняемая
НДС	не облагается
Цена	57 000 000 р.

Описание объекта:
 Сельскохозяйственный комплекс расположен в Приволжском районе г. Тула на Орловском шоссе. Удобный выезд с федеральной трассы Москва-Симферополь (М2). Расстояние от МКАД - 4 км. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта. Участок огорожен, асфальтирован. Сформированы два въезда, автоматические ворота. Сопутный выезд через КПП. На территории расположены:
 - одиннадцать складов/зданий - 1266 кв.м,
 - складские производственные здания - 423 кв.м,
 - двухэтажное административное здание - 912 кв.м

Контакты

Дмитрий Боровой
 Заместитель директора
 +7 (4972) 32 55 55
 +7 (805) 341-65 03
 borovoi@avito.ru

Александр Чижов
 Руководитель отдела коммерческой недвижимости
 +7 (4972) 32-55-55
 +7 (805) 116-12-02
 chizov@avito.ru

Мне подходит этот объект. Свяжитесь со мной

Имя/фамилия
 Телефон
 E-mail

Я не работаю

Отправить

Другие склады и производство



Аналоги аренда

1. <http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/proizvodstvo/539645>

СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
КВАРТИРЫ ПОД БИЗНЕС

Оформить заявку

Купить
 Квартуру
 Ваше имя*
 Ваш телефон*
 Электронная почта
 Ваше сообщение
 Подписать
 Я не робот

Посмотреть на карте **фото** 1/1 **Количество просмотров 58**

Код объекта: ТА-05-025
 Объект: Производство
 Район: Зареченский
 Общая площадь: 500,0
 Тип сделки: Аренда

125 000 руб.
250 руб. за м²

[Вернуться в каталог](#) [Распечатать](#)

Предлагается в аренду складские помещения с офисом в г. Тула.

Местоположение:
 Адрес: г.Тула, Привокзальный район, Китаевский проезд.
 Характеристика местности: склад расположен в месте с удобным подъездом в районе парковки транспортных потоков в Привокзальном районе.

Характеристики объекта:
 Холодный склад от 300 до 1000 кв. м.
 Теплый склад 300 кв. м. Высота потолков – 8 м. Без колонн.

2. <http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/proizvodstvo/540788>

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ
ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
КВАРТИРЫ ПОД БИЗНЕС

Оформить заявку

Купить
 Квартуру
 Ваше имя*
 Ваш телефон*
 Электронная почта
 Ваше сообщение
 Подписать
 Я не робот

Посмотреть на карте **Количество просмотров 110**

Код объекта: ТА-07-007
 Объект: Производственно-складские помещения
 Район: Пролетарский
 Общая площадь: 4 000,0
 Тип здания: отдельно стоящее здание (ОСЗ)
 Состояние объекта: рабочее
 Планировка: свободная
 Этаж/этажность/тип дома: 1 / - / -
 Отопление: есть
 Электричество: есть 150
 Вода: есть
 Канализация: есть
 Телефон: есть
 Пожарная сигнализация: есть
 Тип сделки: Аренда

760 000 руб.
190 руб. за м²

[Вернуться в каталог](#) [Распечатать](#)

Складской комплекс расположен на участке 1,9 га в собственности. Общая огороженная производственно-складская площадь составляет - лит А - 4000 кв. м. Офисная площадь (лит Г) составляет - 60,2 кв.м. Возможна аренда склада по отдельности.

Контактное лицо:
 Маслова Анжела
 тел.: 30-55-88,
 8-963-224-73-33



3. <http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/proizvodstvo/540739>

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ
ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
КВАРТИРЫ ПОД БИЗНЕС

Оформить заявку

Купить
Квартиру
Ваше имя*
Ваш телефон*
Электронная почта
Ваше сообщение

План: цех Талькового РАС №088

Мазарова Анжела
тел.: 30-95-88,
8-963-224-73-33

ТвинСервис

Посмотреть на карте Фото 1/1 Количество просмотров 56

Код объекта: ТА-07-026
Объект: Строймонтажный комплекс
Район: Пролетарский
Общая площадь: -
Состояние объекта: рабочий
Электричество: есть 300
Тип сделки: Аренда

150 руб. за м²

Вернуться в каталог Рассчитать

Предлагаются в аренду помещения-строймонтажной базы, расположенной на выезде из пролетарского района, рядом с ОАО "Тулчермет". Удобный выезд в сторону трасс М2 и М4. В зоне движения общественного транспорта (50м до остановки).
Имеется как производственные, так и административные помещения, общая площадь помещений 5300 квадратных метров. Территория 2,42 га. Территория асфальтирована. Возможно проведение отопления в любое помещение склади арендатором. Собственная подстанция на 800 кВт. Собственная скважина с тех. водой.

4. <http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/proizvodstvo/452897>

ОТКРЫТЫЕ ПЛОЩАДКИ
ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ
ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
КВАРТИРЫ ПОД БИЗНЕС

Оформить заявку

Купить
Квартиру
Ваше имя*
Ваш телефон*
Электронная почта
Ваше сообщение

Контактное лицо:
Филатенко Алексей
тел.: +79622250777;
255988
e-mail:
fa@twinservice.ru

ТвинСервис

Посмотреть на карте Фото 5/7 Количество просмотров 276

Код объекта: ТА-17-034
Объект: здания отопляемые
Район: Пролетарский
Общая площадь: 700,0
Электричество: есть 100
Телефон: есть
Интернет: есть
Газ: есть
Тип сделки: Аренда

200 руб.
200 руб. за м²

Вернуться в каталог Рассчитать

Ангары в Пролетарском р-на, р-н завода "Штанг", 5 - 903 и 700 кв.м., 8 - 8 м. по центру, 5 м. по краю, на фундаменте, стены - сэндвичпанели, перекрытия - металлоконструкция, кровля - металлическая, спланированы (газовый котел), ворота (2) под фузу, удобный подъезд и выезд на федеральную трассу. Цена: 100 р. - холодные, 200 р. - теплые.



5. http://www.twinservice.ru/tula/offer/comm/all/otkrytye_ploshhadki/541699

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ТУЛА - ОТКРЫТЫЕ ПЛОЩАДКИ

Контактное лицо:
Филинченко Алексей
Тел.: +79612250777;
235588
e-mail:
fa@twinservice.ru

140 руб. за м²

Код объекта: Т-А-17-038
Объект: Открытые площадки
Район: Центральный
Общая площадь: 300,0
Тип сделки: Аренда

ЖД – фронт погрузки 4 вагона, автомобильные весы, башенный кран 10 т., бытовки 20 м2, офис от 20 м2, открытая площадка, отапливаемые.

Оформить заявку

Купить

Квартиру

Ваше имя*

Ваш телефон*

Электронная почта

Ваше сообщение*

Посмотреть на карте Фото 1/5 Количество просмотров 11

Вернуться в каталог Рассчитать



<http://www.vosmoy.ru/node/719>

Итак, в общем, упрощенном для восприятия виде структура затрат застройщика будет выглядеть следующим образом:

1. Стоимость аренды земельного участка на срок 5 лет или приобретения земельного участка	5-7 (%)
2. Подготовка проектно-сметной документации по строительству многоквартирного жилого дома, согласование технических условий на подключение к сетям и разработка проектов сетей, инженерных, геодезических и топографических работ по земельному участку	3-4 (%)
3. Экспертиза проекта и получение заключения экспертизы по проекту строительства многоквартирного жилого дома, согласования и получение необходимой исходно-разрешительной документации на строительство многоквартирного жилого дома	1-3 (%)
4. Подготовка территории строительства и земляные работы	2-4 (%)
5. Строительно-монтажные, инженерные, общестроительные работы по жилому дому	41-47 (%)
6. Электромонтажные, инженерно-коммуникационные и сантехнические работы	7-9 (%)
7. Устройство наружных сетей	7-11 (%)
8. Стяжочные и общестроительные работы по жилому дому	4-5 (%)
9. Отделочные и инженерные работы в квартирах (в зависимости от степени готовности квартир)	3-7 (%)
10. Бюджетный и маркетинговый менеджмент	1-2 (%)
11. Содержание службы заказчика и технической дирекции строительства	4-6 (%)
12. Эксплуатационные расходы строительства, а также расходы по охране объекта	3-5 (%)
13. Расходы на рекламу и реализацию квартир в строящемся доме	3-4 (%)

Ответ на вопрос: какие прибыли компания застройщика может получить сопоставив статистические данные средней рыночной стоимости 1 кв.м. квартир в домах-новостройках Подмосковья и г. Москвы. Согласно введенным статистическим данным на текущий момент времени, средняя цена 1 кв.м. квартир в новостройках города Москвы составляет – 122 000 руб. и 123 000 руб. соответственно в панельные и монолитно-железобетонные дома, а в ближнем Подмосковье – 45 000 руб. и 67 000 руб. соответственно. Однако, на данные средней цены и полной усредненной себестоимости 1 кв.м. квартир в строящихся домах в г. Москве и ближнем Подмосковье получаем усредненную норму прибыли. В Москве – это 84%, а в Подмосковье – 70%. Если учитывать средний срок реализации проекта – 3 года, то получаем 28% годовых для Московских проектов строительства и 25% годовых – для Подмосковных проектов. Важно, что в этих расчетах мы не учитывали стоимость финансовых средств. Например, ставка в 10-12% на использованные застройщиком финансовые средства могут уменьшить норму прибыли почти вдвое.

Справедливости ради надо отметить, что мировой экономический кризис внес серьезные коррективы на текущий момент времени в инвестиционные стратегии и инвестиционные стратегии компаний в России вообще, и в Московском регионе в особенности. Как в городе Москвы, так и в Подмосковье



Депозиты

[http://www.banki.ru/products/corporate/search/Moskva/?CURRENCY=982&AMOUNT=150+000+000&PERIOD=989&CHARGE\[0\]=&REINFORCEMENT=&PARTIAL_REMOVAL=&EARLY_TERMINATION=&MULTI_CURRENCY=&show=all&curcount=all&bankid\[0\]=325&bankid\[1\]=68665&bankid\[2\]=960&bankid\[3\]=197029&bankid\[4\]=80436&bankid\[5\]=4389&bankid\[6\]=3697&bankid\[7\]=37473&bankid\[8\]=63520&bankid\[9\]=164941&bankid\[10\]=10940&bankid\[11\]=4045&go=](http://www.banki.ru/products/corporate/search/Moskva/?CURRENCY=982&AMOUNT=150+000+000&PERIOD=989&CHARGE[0]=&REINFORCEMENT=&PARTIAL_REMOVAL=&EARLY_TERMINATION=&MULTI_CURRENCY=&show=all&curcount=all&bankid[0]=325&bankid[1]=68665&bankid[2]=960&bankid[3]=197029&bankid[4]=80436&bankid[5]=4389&bankid[6]=3697&bankid[7]=37473&bankid[8]=63520&bankid[9]=164941&bankid[10]=10940&bankid[11]=4045&go=)

Депозиты юридическим лицам, ИП в Москве

Средств: 150 000 000 руб. Срок: 1 год. Начисление: в конце срока.

Где искать: Москва

Найдено депозитов: 47. Обработано банков: 12.

Банк	название депозита	процентная ставка*	мин. сумма	срок
Образование	«Оптимальный»	13,75%	10 000 001	1 год
СДМ-Банк	«Инвестор»	13,75%	30 000 000	1 год
СДМ-Банк	«Капитал»	13,25%	30 000 000	1 год
Юнаструм Банк	«Активный капитал рублевым»	13%	100 000	1 год
Юнаструм Банк	«Деловой подход»	13%	10 000 001	1 год
Юнаструм Банк	«Максимальный доход»	13%	10 000 001	1 год
СДМ-Банк	«Доход»	13%	30 000 000	1 год



банк	название депозита	процентная ставка*	мин. сумма	срок
Образование	«Премьерный»	11,75%	10 000 001	1 год
Альфа-Банк	«Стандартный в рублях»	11,75%	30 000 000	1 год
Винбанк	«Мультивалютный»	11,65%	1 000 000	1 год
Бинбанк	«Пополняемый»	11,5%	50 000 000	1 год
СДМ-Банк	«Оттиму»	11,25%	5 000 000	1 год
Альфа-Банк	«Депозит с частичным/полным возвратом в рублях»	11%	30 000 000	1 год
Образование	«Активный»	10,75%	15 000 001	1 год
СДМ-Банк	«Мультивалютный»	10,75%	30 000 000	1 год
Альфа-Банк	«Пополняемый депозит в рублях»	10,58%	30 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Накопительный»	10,55%	50 000	1 год
Бинбанк	«Управляемый»	10,4%	50 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Накопительный (ежемесячно)»	10,06%	50 000	1 год
Зенит-Банк	«Корпоративный»	10%	200 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Стабильный плюс в рублях ("Открытие")»	9,8%	500 001	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Универсальный»	9,4%	50 000	1 год
Альфа-Банк	«Пополняемый депозит с частичным возвратом в рублях»	9,4%	30 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Стабильный в рублях ("Открытие")»	8,8%	500 001	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Удобный плюс ("Открытие")»	8,05%	500 001	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Удобный плюс ("Открытие")»	7,8%	500 001	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Мультивалютный ("Открытие")»	7,75%	1 000 000	1 год
Росбанк	«Бизнес Эталон»	7,5%	100 000	1 год
Райффайзенбанк	«Максимум»	7,5%	5 000 001	1 год

Стрелица	«Возможность выбора»	8,5%	10 000 000	1 год
Н-С Банк	«Близкий (ежемесячно)»	8,26%	150 000 000	1 год
Банк Желтого Финансирования	«Перспектива»	8,25%	30 000 000	1 год
Альда-Банк	«Пополняемый депозит с частичным возвратом в рублях»	8,2%	30 000 000	1 год
Европлан Банк	«Накопительный счет»	8%	10 000	1 год
Московский нефтегазовый банк	«Универсальный»	8%	10 000 000	1 год
Онко-Банк	«Депозит для индивидуальных предпринимателей»	8%	25 000 000	1 год
Росветобанк	«Отзывной»	8%	30 000 001	1 год
Банк ИТБ	«Пополняемый»	7,8%	10 000 000	1 год
Банк Желтого Финансирования	«Стабильность»	7,75%	30 000 000	1 год
Росбанк	«Бизнес Эталон»	7,5%	100 000	1 год
Райффайзенбанк	«Максимум»	7,5%	5 000 001	1 год
Интерактивный банк	«Депозит в рублях (ежемесячно)»	7,5%	10 000 000	1 год
Информпрогресс	«Срочный»	7,5%	10 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Удобный плюс»	7,49%	500 001	1 год
Банк Желтого Финансирования	«Стабильность (размещение)»	7,35%	30 000 000	1 год
Агросоюз	«Канавый»	7%	100 000	1 год
Роснефтебанк	«Предпринимательский»	7%	5 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Удобный плюс»	6,95%	500 001	1 год
Н-С Банк	«Депозит с возможностью пополнения и частичного снятия средств»	6,8%	100 000 000	1 год
Ханты-Мансийский банк Открытие	«Мультивалютный»	6,77%	1 000 000	1 год
Маслоделовбанк	«Срочный депозит в валюте РФ»	5,5%	30 000 000	1 год
Кредит-Москва	«Удобный плюс»	5%	501 000	1 год





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сушков Сергей Леонидович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7004 № 639900, выдан 03.12.2004г.
Привокзальным РОВД г. Тулы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«14» ноября 2007г., регистрационный № 001494

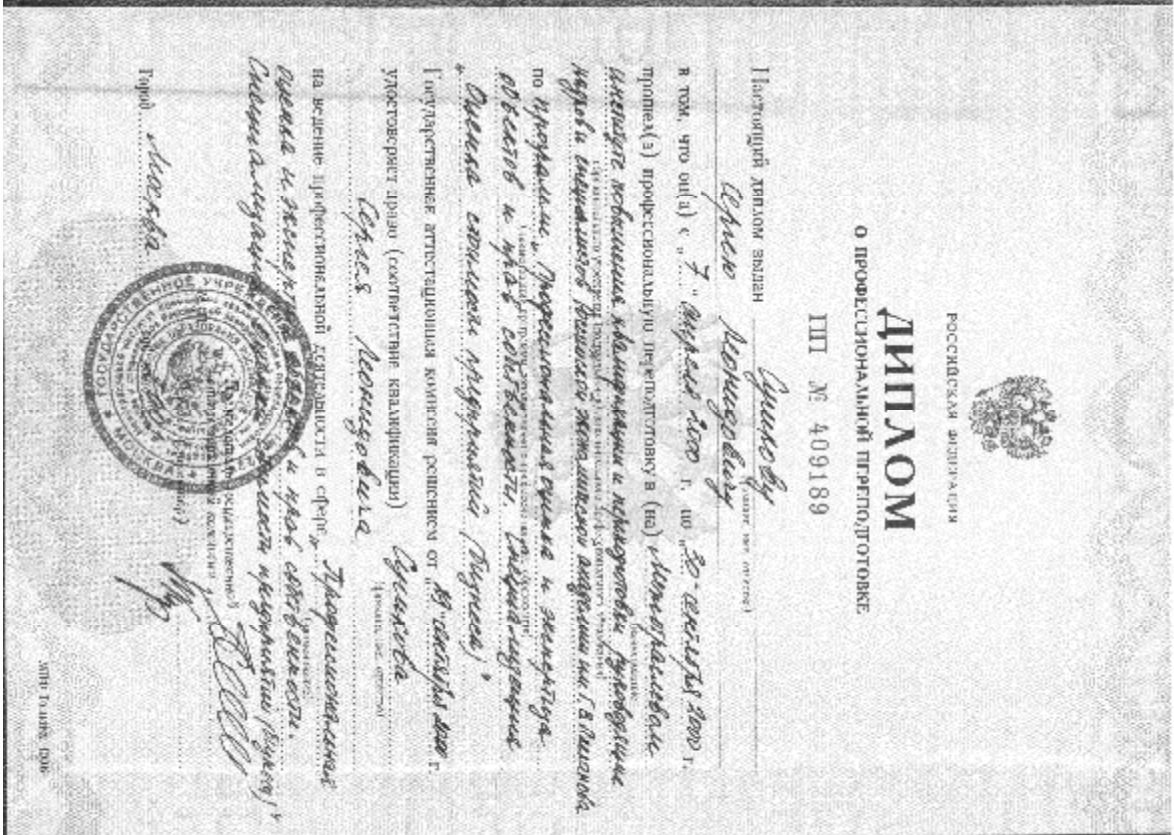
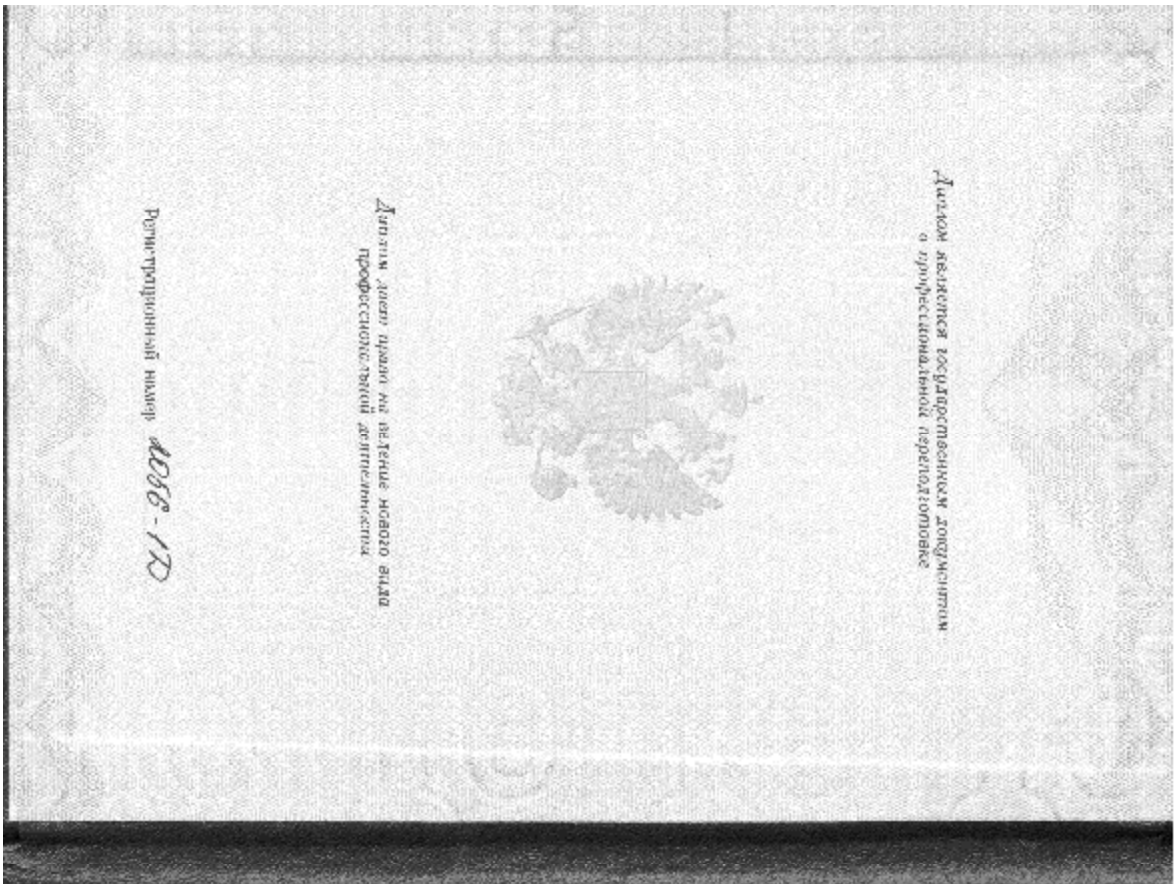
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «10» ноября 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0015568 *





СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

 **ВНЕШЭКОНОМСТРАХ**

ЛИЦЕНЗИЯ С № 327977 и П №3279 77 от 29.03.2006 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 02025/15 СО
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выдан: **Сушкову Сергею Леонидовичу**, паспорт 70 04 № 639900, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы, проживающему по адресу: 300028, г. Тула, ул. Седова, 16, 37, телефон: тел. 8-910-946-07-57, д. 26-81-12.

в том, что в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» ОАО СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» с ним заключен договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является факт:

- причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения имущественного вреда (ущерба) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном Страхователем.

Объектами оценки являются: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущества определенного вида (движимого или недвижимого, в том числе предприятия); права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества; права требования, обязательства (долгов); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, в том числе: нематериальные активы; интеллектуальная собственность; бизнес и его составляющие.

Страховая сумма: **10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей.**
Франшиза: 1 % от страховой суммы по каждому страховому случаю
Страховая премия : **5000 руб. (Пять тысяч) рублей.**
Вносится единовременным платежом на р/с Страховщика до 1 мая 2015 г.

Договор вступает в силу «30» апреля 2015 г. и оканчивается «29» апреля 2016 г.

Особые условия: Иск по требованиям, вытекающим из настоящего договора, и соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации может быть предъявлен Страховщику в течение трех лет.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил «29» апреля 2015 г.

Страхователь  Сушков С.Л.

Страховщик:
Директор филиала
ОАО СК «Внешэкономстрах» г. Тула _____ В.И. Липкович
М.П.  «29» апреля 2015 г.

119180, Москва, ул. Большая Полновка, дом 9, стр. 6.
Тел: +7 (495) 626-44-96 www.ves-in.ru E-mail: post@ves-in.ru