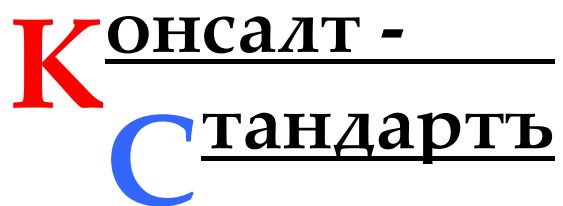


общество с ограниченной
ответственностью



ОТЧЕТ № 101-08/2019

**об оценке рыночной стоимости наружной тепловой сети,
расположенной по адресу: Владимирская область, г.Ковров,
ул.Машиностроителей**

Дата проведения оценки: **30 августа 2019 год**

Дата проведения осмотра: **30 августа 2019 год**

Заказчик: **Муниципальное унитарное предприятие
города Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест»**

Оценщик: **ООО «Консалт-Стандарт»**

Дата составления отчета: **11 сентября 2019 год**

Ковров 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	3
2	Задание на оценку	6
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	8
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
6	Описание объекта оценки	13
7	Анализ рынка.....	13
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	21
9	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	22
9.1	Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.....	22
9.2	Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.....	35
9.3	Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.....	36
9.4	Согласование результатов оценки объекта.....	43
10	Перечень используемых данных, документов и материалов	46
11	Приложения	47

1. Основные факты и выводы

В соответствии с Договором № 101-08/2019 от 30.08.2019 г. на оказание услуг по оценке между ЗАКАЗЧИКОМ - Муниципальное Унитарное Предприятие города Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест», ИНН 3305004301 в лице Конкурсного управляющего Гусева Бориса Евгеньевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Владимирской области от 28 мая 2014 года, по делу № А11-622/2011, именуемый в дальнейшем ЗАКАЗЧИК,

и ИСПОЛНИТЕЛЕМ - Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ», в лице директора Седова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, на основании Задания на оценку от 30.08.2019 г., ООО «Консалт-Стандартъ» произвело оценку рыночной стоимости права собственности (хозяйственного ведения) на:

- наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение, протяженность 2089 м, инв.№ 9037:08, лит. соор. 1, кадастровый (или условный) номер: 33:20:015307:1521, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей

Целью оценки является определение рыночной стоимости права хозяйственного ведения на Объект оценки.

Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения.

Общая информация

Таблица № 1 Основные факты и выводы

Адрес «объекта оценки» (осмотра):	Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей
Описание объекта оценки:	рыночная стоимость права хозяйственного ведения на: - наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение, протяженность 2089 м, инв.№ 9037:08, лит. соор. 1, кадастровый (или условный) номер: 33:20:015307:1521, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей
Правообладатель	На праве хозяйственного ведения Муниципальное унитарное предприятие г. Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест»
Заказчик	Муниципальное унитарное предприятие г. Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест» ОГРН: 1023301955445, ИНН: 3305004301, КПП: 330501001, юр. адрес: 601902 город Ковров улица Ковровская, дом 17
Оцениваемые права:	Право хозяйственного ведения
Вид определяемой стоимости Объекта оценки	Рыночная
Цель и предполагаемое использование оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения.
Дата оценки:	30.08.2019 г.
Дата осмотра «объекта оценки»	30.08.2019 г.
Дата составления Отчёта	11.09.2019 г.
Срок проведения оценки	в течение 30 дней после подписания договора об оценке.
Порядковый номер отчета:	101-08/2019
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- **Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.**
- **Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.**
- **Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.**
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивали риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- **Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что согласно заданию на оценку стоимость определялась с учетом НДС.**
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиком 30.08.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие

	условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. - Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. - При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов. - Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. - Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. - Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. - Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. - Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. - Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. - Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
Ценность объекта оценки (историко-архитектурная, природная, культурная, развлекательная, научная и т. п.)	не представляет
Балансовая стоимость объектов оценки на дату оценки	4 889 536 руб.
Окончательное заключение о рыночной стоимости «объекта оценки»: 9 154 664 (девять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят четыре) рубля, с учетом НДС.	
Затратный подход, руб.	14 297 213

Сравнительный подход, руб.	не применялся
Доходный подход, руб.	4 012 114,56

2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

Заказчик оценки	Муниципальное унитарное предприятие г. Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест» ОГРН: 1023301955445, ИНН: 3305004301, КПП: 330501001, юр. адрес: 601902 город Ковров улица Ковровская, дом 17
Адрес объекта оценки:	Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей
Объект оценки:	рыночная стоимость права хозяйственного ведения на: - наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение, протяженность 2089 м, инв.№ 9037:08, лит. соор. 1, кадастровый (или условный) номер: 33:20:015307:1521, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей
Имущественные права на объект недвижимости	Право хозяйственного ведения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права хозяйственного ведения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	30.08.2019 г.
Срок проведения оценки	в течение 30 дней после подписания договора об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. - Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. - Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. - Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией

	оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости. • Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что согласно заданию на оценку стоимость с учетом НДС. • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки». • Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 30.08.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения. • Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки. • Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта. • Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. • Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
--	---

Сведения об обременении объекта оценки при его наличии	не установлены
Собственник объекта недвижимости	Муниципальное образование город Ковров Владимирской области

Конкурсный управляющий МУП г. Коврова "ЖЭТ"

Гусев Б.Е.

2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор об оценке №101-08/2019 от 30.08.2019 г., Задание на оценку от 30.08.2019 г.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица №3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	Муниципальное унитарное предприятие г. Коврова «Жилищно – эксплуатационный трест» ОГРН: 1023301955445, ИНН: 3305004301, КПП: 330501001, юр. адрес: 601902 город Ковров улица Ковровская, дом 17
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандарт»
Место нахождения:	Владимирская область, г. Ковров, пр-т Ленина д.28 оф.4
Почтовый адрес:	601911 Владимирская область, г. Ковров, ул. Космонавтов д.8а, кв.7
Телефон, факс:	8-915-779-49-37
Электронная почта:	arts0101@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	3305056691
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	ОГРН 1063332013348 присвоен 08 сентября 2006 года
Страховой полис организации:	выдан САО «ВСК» страховой полис № 19343В1400009 от 11 января 2019 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей сроком действия до 10 января 2020 г.
Банковские реквизиты:	Р/с 40702810196240000115 в ПАО РОСБАНК г.Москва, К/с 30101810000000000256, БИК 044525256
Оценщик Ф.И.О.	Седов Артем Сергеевич
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002773-1 от 02.02.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" сроком действия до 02.02.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011649-2 от 10.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" сроком действия до 10.05.2021 г.
Членство в СРО	СРО «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (включен в реестр оценщиков за рег.№ 01412 от 07 ноября 2007 г.)
Образование	Диплом НОУ "Московская финансово-промышленная академия" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 983916 от 15 июня 2007 г.
Страховой полис	выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-001412 от 01 января 2019 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей сроком действия до 30 июня 2020 г.
Стаж работы	с 08 ноября 2007 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандарт» подтверждает полное соблюдение принципов

оценщик заключил трудовой договор:	независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Седов Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Седов Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Седов Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

- Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.

- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что согласно заданию на оценку стоимость определялась с учетом НДС.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 30.08.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
- **Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.**

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемая база оценки.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Закона РФ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-

ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

5.2 Обоснование применяемых стандартов оценки.

Поскольку оценщик, выполнивший отчёт является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», действующей в рамках Федерального законодательства, в настоящем Отчёте применяются Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)». Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015).

Заявление о соответствии Сводам стандартов оценки саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»

Данный отчет соответствует Сводом стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

- * Факты, предоставленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- * Анализ и заключения ограничены только изложенными условиями.
- * Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- * Вознаграждение Оценщика не зависит, от какого либо аспекта отчета.
- * Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.
- * Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- * Оценщик произвел обследование имущества лично или через своего доверенного представителя.
- * Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- * никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Седов А.С.

5.3 Применяемые понятия и определения

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. 5. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». 6. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при

использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. 10. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.4 Перечень используемых данных при проведении оценки объекта.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица №4. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование и реквизиты документа	Вид документа
Решение №218 от 27.09.2017 г.	Копия
Акт разрешения эксплуатационной ответственности от 29.08.2017 г.	Копия
Определение Арбитражного суда от 25.09.2017 г. по делу № А11-622/2011	Копия

5.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке.

6. Описание объекта оценки

Таблица №5.

Адрес (идентификация) объекта*	
Страна	Россия
Область	Владимирская
Город	МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров
улица	ул.Машиностроителей
Номер дома	-
Общая характеристика **	
Функциональное назначение, описание	наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение
Общая протяженность, м.	2089
Кадастровый (или условный) номер	33:20:015307:1521
балансовая стоимость, руб.	-
Год ввода в эксплуатацию	1989
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
Техническое состояние	условно пригодное
Материал	сталь
Материал изоляции трубопроводов	мин.вата, сталь
Глубина (высота) прокладки трубопровода	до 1,50
Протяженность воздушной прокладки (на опорах), пог.м	635,45
Протяженность подземной прокладки (в непроходных каналах), пог.м.	1461,62
Диаметр труб, мм	273 мм протяженностью 723,74 м 219 мм протяженностью 239,7 м 89 мм протяженностью 484,2 м 57 мм протяженностью 58,73 м 159 мм протяженностью 327,52 м 76 мм протяженностью 52,13 м 108 мм протяженностью 134,03 м 133 мм протяженностью 92,02 м
Характеристики грунта	песчаный, сухой
Охранный статус	исторического и культурного значения не имеет

Использовались данные:

* предоставленные заказчиком

** данные осмотра, технического паспорта БТИ.

7. Анализ рынка.

7.1 Анализ экономической ситуации в России.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ВЫВОДЫ.

Почти единодушное ухудшение официальных и экспертных прогнозов экономического роста России в 2019 г. совпало с усилением пессимизма относительно перспектив мировой экономики. Но если в первом случае аналитики находились под впечатлением от слабых результатов начала года, то во

втором – крепла их уверенность, что противоречия между США и КНР будут усиливаться независимо от хода торговых переговоров. Американо-китайское противостояние доминировало и как фактор, угнетающий нефтяные котировки, в то время как очередные диверсии у Ормузского пролива оказали им недостаточную поддержку. В результате цены охотнее шли вниз, чем вверх, лишая шансов выявить какой-либо тренд. Это затрудняет для России и без того сложный выбор позиции на предстоящей встрече участников соглашения ОПЕК+. Непростой выбор, вероятно, придется делать также в отношении «сверхплановых» денег, которые вскоре могут пополнить Фонд национального благосостояния. В принципе, их может оказаться так много, что это сделает малообъяснимым повышение НДС, акцизов и иных платежей. Однако фискальный настрой естествен при намерении заместить государственными финансами стагнирующие частные инвестиции. Точка зрения, согласно которой даже неэффективные расходы лучше, чем их отсутствие, всегда будет популярнее, чем мнение, что эскалация таких затрат предопределяет не только текущую, но и будущую долгосрочную неэффективность. При этом остается актуальной проблема устойчивости поступлений в этот Фонд, поскольку определяющие их источники и факторы находятся, как правило, за периметром национальных возможностей. Тем не менее вполне очевидны области, в которых государственная политика выглядит достаточно эффективной, несмотря на сложную политическую и экономическую конъюнктуру. Комментируя решение Банка России понизить ключевую ставку, наши эксперты отмечают, что в условиях снижения инфляции, а также низких темпов роста ВВП и доходов населения смягчение монетарной политики является вполне оправданным. Они также соглашались с прогнозом ЦБ РФ, в соответствии с которым в 2020 г. годовая инфляция будет колебаться вблизи 4%. При отсутствии шоков она может вплотную приблизиться к этому (целевому) уровню уже и в текущем году. Однако обострение геополитической ситуации может в любой момент привести к росту оттока капитала и понижающему давлению на рубль, что вновь вынудит Банк России повышать процентные ставки. Анализируя состояние региональных бюджетов за первые четыре месяца этого года, наши авторы отмечают сохранение прошлогодней тенденции, когда быстрый рост доходов субъектов РФ значительно опережал рост их расходов. За январь-апрель доходы их консолидированных бюджетов выросли на 22,6% к аналогичному периоду 2018 г. (расходы – на 12,7%). В основном рост поступлений обеспечил налог на прибыль, причем он уже опередил НДФЛ по доле в общем объеме поступлений (на эти налоги 4 10(93) 2019 Мониторинг экономической ситуации в России пришлось соответственно 31,8 и 26,2% бюджетных доходов субъектов). При этом дифференциация по уровню собственных доходов между богатыми и бедными регионами продолжает нарастать, что также соответствует тенденции, сложившейся в 2017–2018 гг. Государственный долг субъектов РФ продолжал сокращаться – в апреле 2019 г. он составил 2,04 трлн руб., что на 7,2% меньше, чем в апреле прошлого года. За год, с апреля по апрель, он уменьшился у 73 регионов, а увеличился – у 12. Снизилось и число субъектов с высокой долговой нагрузкой. На 1 мая этого года оставалось лишь два региона, в которых размер госдолга превышал размер бюджетных поступлений: Костромская область и Мордовия, но если Костромская область близка к тому, чтобы уйти от этого неблагоприятного соотношения, то Мордовии удастся лишь остановить рост долговой нагрузки. Другой экспертный обзор состояния российских регионов по итогам первых трех-четырех месяцев 2019 г. фиксирует некоторое сокращение числа территорий с отрицательной промышленной динамикой. Тем не менее в зоне нулевых или отрицательных значений находится большинство регионов Северного Кавказа и половина регионов Дальнего Востока. Лидерами промышленного роста остаются регионы с ресурсным или агломерационным преимуществом либо субъекты с выросшим гособоронзаказом. Увеличения инвестиций в I квартале практически не было, если не считать их серьезного роста в Москве и нескольких сибирских регионах. Сильный инвестиционный спад наблюдался в Краснодарском крае и Крыму в связи с завершением строительства Крымского автомоста и подходов к нему. Состояние региональных рынков труда не сильно отличалось от ситуации последних двух-трех лет. Количество вакантных рабочих мест остается стабильным, причем каждое пятое из них приходится на московскую агломерацию, где эти вакансии не пользуются спросом из-за неконкурентоспособной заработной платы. Безработица, как и раньше, остается высокой на Северном Кавказе, а также в Забайкалье. Динамика реальных доходов рассчитана Росстатом по новой методологии. Заметное их сокращение произошло в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (минус 4–5%), значительный спад зафиксирован в ряде регионов европейской части России, что, по замечанию экспертов, они считают трудно объяснимым. Данные майских опросов промышленных предприятий, полученные исследователями Института Гайдара, свидетельствуют, что спрос находится на удовлетворительном уровне (продажами удовлетворены 65% предприятий). Однако динамика выпуска в мае, который изобиловал выходными и праздниками, не слишком оптимистична, рост выпуска остается немногим выше нуля. Свои

инвестиционные планы промышленность оценивает также на околонулевом уровне, т.е. примерно так, как и в 2017–2018 гг. В мае предприятия приступили либо были готовы приступить к снижению своих отпускных цен. Исследователи интерпретирует это как свидетельство того, что процесс переноса новой ставки НДС в цены завершен. Численность занятых в промышленности не увеличивалась, а роста зарплат для привлечения кадров не планируется. Лишь 15% предприятий в 2019 г. оценивали уровень оплаты труда своих работников как «ниже нормы». Это наилучший показатель за все время его мониторинга с 2007гг. Наихудшие оценки были зафиксированы во II квартале 2009 г. (тогда зарплаты оценивались как недостаточные на 59% предприятий), в 2015 г. худшее значение составляло 30%

Использовались данные: Росстата, www.iet.ru (экономическое развитие России №10-93),

Источник: <https://www.iep.ru/files/RePEc/gai/monreo/monreo-2019-10-953.pdf>

7.2 Обзор природно-климатических и социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта.

Природа и климат.

Поверхность Владимирской области – слабоволнистая равнина. На северо-западе – Смоленско-Московская возвышенность, в междуречье Нерли и Киржача – Владимирское ополье (высота до 236 м), на юге – Мещёрская низменность.

Месторождения известняков, различных глин, кварцевых песков, торфа.

Климат умеренный континентальный. Средние температуры января – минус 11°C, июля – 17°C. Осадков – около 500 мм в год. Вегетационный период – около 170 дней. Реки бассейна Волги – Ока, Клязьма и другие. Владимирская область расположена в подтаёжной зоне. Почвы подзолистые, дерново-подзолистые, в ополье – темноцветные карбонатные. Леса занимают 42% территории. Основные породы – сосна, ель. На территории области – национальный парк Мещёра. Природные условия для жизни населения – благоприятные и весьма благоприятные. Владимирская область – староосвоенный район Русской равнины. Экологическая ситуация осложняется, главным образом вследствие загрязнения поверхностных вод.

Производство.

Ведущие отрасли промышленности: машиностроение, в том числе приборостроение и металлообработка (тракторы и детали к ним, электродвигатели, автоприборы, экскаваторы, станки, радио- и медицинская техника, мотоциклы и другое), текстильная (преимущественно хлопчатобумажная), цветная металлургия, пищевая, химическая (резинотехнические, пластмассовые изделия, стекловолокно), стекольная (техническое стекло, хрусталь, посуда). Художественные промыслы – лаковая миниатюра (пос. Мстёра), ручная вышивка, ювелирные изделия.

В области нет резко выраженной концентрации промышленных предприятий в областном центре. Ведущие предприятия машиностроения: во Владимире – заводы (АО) тракторный, электромоторный, прецизионного оборудования «Техника», ГП «Точмаш»; в Коврове – заводы (АО) им. В. А. Дегтярёва, электромеханический, экскаваторный; в Муроме – заводы (АО) «Муроммашзавод», радиоизмерительных приборов, стрелочный (стрелочные переводы для железных дорог); в Александрове – АО «Александровский радиозавод»; и другие. Ведущие предприятия других отраслей промышленности – АО «Кольчугцветмет» (прокат цветных металлов, посуда, столовые приборы), Владимирский химический завод (смолы, пластмассы), АО «Стекловолокно» в Судогде и Гусь-Хрустальном, «Хрустальный завод» в Гусь-Хрустальном, АО «Камешковотекстиль» и другие. Ведущая отрасль сельского хозяйства – животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, овец, коз. Коневодство (владимирские тяжеловозы). Птицеводство. Выращивают зерновые (пшеница, рожь, ячмень, овёс) культуры.

Информация с сайта <http://avo.ru>, Регионы России. Статистический сборник. Госкомстат России, <http://www.iet.ru>,

Город Ковров расположен на правом берегу реки Клязьмы (приток Оки), в 64 км от Владимира и 250 км к северо-востоку от Москвы.

город — крупный оборонный и промышленный центр, основные представители:

Ковровский механический завод — аппаратура сварки, пайки, резки стекла, солнечные батареи, ракеты, стрелковое оружие.

Ковровский электромеханический завод — аппаратура гидропривода, оборонная робототехника.

Экскаваторный завод «Ковровец» — экскаваторы, лесоповалочные машины

Завод им. Дегтярёва — мотоциклы, мопеды, мотокультиваторы, стартерные аккумуляторы, металлорежущие станки, инструменты, швейные машины, стрелковое и ракетное вооружение.

Через Ковров проходит магистральная железная дорога Москва — Нижний Новгород, далее идущая в Киров, Пермь, а также на Урал и в Сибирь. В настоящее время дорога имеет два главных пути на всём протяжении и от Владимира в направлении Нижнего Новгорода электрифицирована переменным током. По данному направлению происходит интенсивное движение пассажирских и грузовых поездов. В декабре 2003 года в городе был открыт новый железнодорожный вокзал, строительство которого было начато в 1991 году. Вокзал относится ко 2 классу. Проектная вместимость — 900 пассажиров дальнего, местного и пригородного сообщения. Общая площадь помещений комплекса — 5300 квадратных метров. Это второй вокзал такого класса в области (первый находится во Владимире). Сметная стоимость нового вокзала составила 70 млн рублей. С декабря 2005 года введена в эксплуатацию вторая очередь, куда из здания постройки XIX века переехал вокзал автобусный. Основные направления автомобильных дорог: Шуя — Иваново, выезд на магистральную дорогу федерального значения М7 Москва — Нижний Новгород — Казань; из местных: Клязьминский Городок — Мстёра — Вязники, Малыгино — Камешково. В настоящее время судоходство по р. Клязьме не осуществляется из-за сильного обмеления русла. В черте города находятся автомобильный и железнодорожный мосты через р. Клязьму.

Информация с сайта: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Ковров>.

Ковровский район.

Ковровский район расположен на северо-востоке Владимирской области в 250 км от г. Москва и занимает территорию 1819 кв. км, большая часть которой - 65,7% занята лесами и только 3,7% - земли населённых пунктов, 25,4% - земли сельскохозяйственного назначения.

В составе района 5 поселений, в т.ч. 4 сельских и одно городское, 172 населенных пункта, в том числе 1 поселок городского типа. По состоянию на 01.01.2011 в соответствии с данными территориального органа федеральной службы государственной статистики численность постоянного населения Ковровского района составляет 31396 человек, в том числе пенсионеров — 8319 человек, проживающих в сельской местности 24371 человек. Из 172 населенных пунктов района, 14 сельских населённых пунктов не имеют постоянного населения.

В экономике района — промышленности, сельском хозяйстве, коммунальном хозяйстве, торговле, социальной сфере и других видах деятельности занято около 5,9 тыс. человек (без учёта субъектов предпринимательства), в том числе более 1 тыс. человек работающих пенсионеров.

Хозяйственный комплекс района включает в себя 7 крупных и средних промышленных предприятий, 13 — сельского и лесного хозяйства, 4 — предприятия коммунального комплекса, 3 — организации торговли (потребкооперация), из социальной сферы — 34 дошкольных и общеобразовательных учреждений, 3 учреждения дополнительного образования (музыкальная школа, дом детского творчества, детско-юношеская спортивная школа), 57 учреждений массовой культуры (28 клубных учреждений, 28 библиотек, 1 музей), крытый каток с искусственным льдом, 4 больницы и 1 амбулатория, 25 ФАПов. В целом, Ковровский район можно охарактеризовать как стабильно развивающееся муниципальное образование.

7.3 Рынок недвижимости.

Обзор рынка недвижимости в России.

Резкое ослабление отечественной валюты в апреле, как обычно, привело к росту рублевых цен на дорогие московские квартиры. Впрочем, подорожание это виртуальное - собственники высокобюджетного жилья все еще склонны привязывать стоимость своей недвижимости к курсу доллара. Куда важнее то, что, вопреки обыкновению, падение рубля не только не вызвало ажиотажа на рынке недвижимости, но даже наоборот — заставило часть покупателей повременить со сделками.

По данным аналитического центра www.itn.ru, из-за пертурбаций на валютном рынке долларový индекс стоимости жилья в Москве просел на 3,4%, а рублевый — увеличился на 0,4%. Драйвером

роста рублевых цен стал дорогой сегмент, где стоимость значительной части квартир до сих пор номинирована в валюте: индекс дорогого жилья по итогам апреля прибавил 2,2%. По этой же причине среди типов жилья лидером рынка оказался монолит-кирпич, подорожавший на 2,6%, а в разрезе комнатности – многокомнатные квартиры (+2,4%).

В демократичных сегментах цены в апреле колебались около нуля. Единственным исключением стали пятиэтажки: панельные потеряли 0,3% стоимости, кирпичные, начавшие дешеветь еще в феврале, - 0,6%. Напомним, в 2017 г. цены на хрущевки росли - владельцы квартир в таких домах надеялись продать их подороже благодаря активному обсуждению в СМИ программы реновации. Однако это мало кому удалось, переоцененные квартиры сейчас покупателей не интересуют. В результате собственники теперь вынуждены корректировать цены исходя из реального спроса. А так как дорожали в первую очередь кирпичные пятиэтажки, они же быстрее и дешевеют.

Что касается динамики цен в разрезе географии, то она главным образом отражала валютные колебания и полученное благодаря им преимущество дорогого сегмента: лучше рынка в основном были дорогие округа, хуже – более дешевые. Некоторые отклонения от магистрального тренда объясняются выборочной активизацией рынка в предыдущие месяцы.

Основным экономическим событием апреля стало внезапное – при высоких ценах на нефть - и резкое снижение курса рубля после введения американских санкций в отношении ряда крупных российских компаний. Ранее ослабление отечественной валюты приводило к всплеску спроса на рынке недвижимости – опасаясь за сохранность своих сбережений, люди вкладывали их в жилье. Однако в этот раз об активизации покупателей речи не идет. Наоборот, многие решили не торопиться со сделками – см. «Сирия и ослабление рубля подпортили спрос на квартиры в апреле».

Такая динамика свидетельствует о крайней ограниченности платёжеспособного спроса: у людей нет свободных средств для покупки недвижимости и любой негатив в экономике побуждает их занять выжидательную позицию.

Источник информации: <http://www.irm.ru/>, <http://www.gdeetotdom.ru/analytics/>, <http://news.ners.ru/analytics-and-forecasts>,

Обзор рынка недвижимости г. Коврова и Ковровского района

Для проведения качественного анализа рынка недвижимости г. Коврова Оценщик использовал данные Ковровского рынка недвижимости за 2018 - 2019 года. Оценщик проанализировал данные аренды и продажи нежилых помещений и земельных участков. Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков. При этом использовалось предположение о том, что изменение арендной ставки и цены продажи на коммерческую недвижимость в будущем - случайная величина.

Цены на коммерческую недвижимость в г. Коврове имеют практически ту же тенденцию, что и цены на недвижимость по России. Так в 2018 - 2019 г. спрос на покупку коммерческих площадей в г. Коврове, упал и практически наступила стагнация рынка. Хотя на рынок и выставлено достаточно большое количество предложений разного формата, но оценщик при анализе рынка объектов со значительным дисконтом стоимости или сокращенным сроком экспозиции (срочной продажей) обнаружено не было.

На рынке аренды наблюдается стагнация, появилось большое количество предложений по аренде. Размер арендной платы составляет от 300 руб. за кв.м. за торговые помещения, расположенные в спальнях районах г. Коврова (Текстильщик, Черемушки, Малеева, Шестерка) от 600 руб. за кв.м. за центр и магазины расположенные на большом пешеходном потоке и от 800 руб. за помещения в торговых центрах. Стоимость аренды офисных помещений составляет соответственно от 250/350/500 руб. за кв.м. Стоимость аренды производственных от 150 до 250 руб. за кв.м. в зависимости от наличия дополнительной инфраструктуры (ж/д путей, парковки, охраны) Складские помещения начинаются от 80 до 200 руб. за кв.м. (различие в зависимости от наличия отопления и подъездных путей). Предложений по аренде торговых и офисных помещений на территории Ковровского района практически нет. Стоимость аренды складских помещений от 60 до 150 руб. за кв.м., Аренда производственных помещений от 60 руб. за кв.м.. Предложений на рынке не большое количество в основном в п. Мелехово. Предложений по сдаче в аренду земельных участков нет. На рынке аренды так же превалирует стагнация многие предложения стоят больше 6-8 мес., предлагаются большие скидки до 20% от начального предложения.

г. Ковров условно можно разделить на несколько зон в которых цена на недвижимость в особенности торговую и офисную отличается друг от друга, иногда даже в разы. Так наиболее ценная недвижимость находится в центре города (пр. Ленина), далее более низкой ценовой категории

обладает недвижимостью, расположенная в южной части города, затем северная часть города и наиболее низкой в пригороде (пос. Чкалово и пос. Заря). Так же в данной градации можно подвергнуть и зависимость размера арендных платежей от месторасположения объекта недвижимости.

Стоимость коммерческой недвижимости в помещениях свободной планировки в новых домах начинается от 35000 руб. за кв.м.. Новых производственных и складских помещений на рынке г. Коврова и района не представлено.

Стоимость производственных помещений составляет от 5000 руб. за кв.м. (фабрика Абельмана) до 12000 руб. за кв.м. (база Флора). Разница между стоимостью в городе и районе достигает до 30% если помещения расположены в поселках Мелехово, Малыгино и до 60% если в других населенных пунктах района.

Стоимость офисных и торговых помещений на вторичном рынке г. Коврова начинается от 20000 руб. за кв.м. и достигает 80 000 руб. за кв.м. В зависимости от месторасположения (тренд как за арендные платежи) и наличие дополнительной инфраструктуры, а так же наличие ремонта и отделки.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил, в основном, исходя из опроса работников агентств недвижимости, сделки купли-продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

Согласно проведенному опросу риэлторов (а\н "Фортуна" тел. 3-43-79) в связи с тем, что спрос на коммерческую недвижимость очень мал, а срок ее экспозиции высок скидки от начальной цены могут достигать до 30% от начальной стоимости, за которую выставлялся объект на продажу.

Земельные участки под коммерческую застройку предоставленные на рынке в основном расположены на территории бывших предприятий, продаются собственниками, имеют свою инфраструктуру, на рынке предоставлен достаточно большой выбор земельных участков под застройку как объектами коммерческой недвижимости так и под жилую застройку стоимость за кв.м. от 300 до 800 руб. стоимость земельных участков по сравнению со стоимостью участков аналогичного назначения в Ковровском районе выше на 30 - 60% зависит от удаленности от центра.

В ходе проведенного анализа рынка земельных участков удалось установить существенный разброс цен за участки от 50 000 до 600 000 рублей. Стоимость участков зависит, прежде всего от расположения и направления движения так более всего ценятся земельные участки в д. Погост, д. Голышево, д. Суханика, д. Малышево, д. Троице-Никольское эти земельные участки расположены в престижных для "дачников" населенных пунктах и имеют стоимость от 250 до 600 тыс. руб., менее ценные участки расположены по направлению в сторону пос. "Клязьмского Городок" и в сторону г. Иваново стоимость колеблется от 80 до 350 тыс. руб., менее ценными участками считаются участки расположенные на трассе Москва-Уфа и в сторону пос. "Красный Маяк" и "Красный Октябрь" стоимость участков колеблется в пределах 50 - 250 тыс. руб.

В ходе анализа рынка недвижимости на территории области разница цен на объекты недвижимости при схожих условиях расположения (исторический центр, спальный район) разница в ценах достигает от 15-30%.

Так же на стоимость земельных участков большое влияние оказывает наличие инженерных коммуникаций Электричества и газа. При отсутствии в населенном пункте газа или возможности его подведения, снижают стоимость участка до 30%. В настоящее время большинство электросетей в Ковровском районе изношены, электрических мощностей не хватает, инвестиционная программа модернизация сетей не охватила большую территорию Ковровского района, при возведении нового жилого дома на незастроенном земельном участке потребует от собственника затраты на проведение электрических сетей или их обновление за свой счет, в данном случае стоимость земельного участка может снижаться до 15%.

У потенциального инвестора для индивидуального жилищного строительства основная потребность в средних размерах земельного участка в 15 - 25 сот., если размер участка превышает или меньше необходимого то снижение цены возможно на 5-15% относительно среднего размера земельного участка.

В некоторых местах Ковровского района транспортная доступность не удовлетворительна, затруднен проезд на автомобильном транспорте или в зимний период времени или к деревне подходит грунтовая дорога, снижение стоимости данных участков по отношению к тем у которых транспортная доступность удовлетворительная или хорошая может достигать до 20%.

У некоторых собственников участки находятся на правах аренды снижение цены стоимости по отношению к участкам, которые находятся в собственности, может достигать 30%.

Основная потребность и спрос у покупателей на участки ровной формы, расположенных в типичной местности для данного района ландшафте, в случае наличие у земельного участка физической характеристики хуже чем у типичного представителя в данной категории цена может снижаться на 5-15 %.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил в основном исходя из опроса работников агентств недвижимости сделки купли продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости Ковровского района потребности в коммерческих площадях для занятий сельским хозяйством практически нет. Доля индивидуальных фермерских хозяйств на территории Ковровского района незначительна. Потенциальных инвесторов для приобретения и развития сельского хозяйства на территории Ковровского района нет. В настоящий момент ООО, которые занимаются сельским хозяйством или находятся на стадии банкротства или имеют большую задолженность по налогам и иным сборам, в связи с чем рассматривать данные предприятия как потенциальных покупателей нельзя. Проведя анализ рынка оценщик не обнаружил предложений по продаже или сдаче в аренду сельскохозяйственных объектов (коровников, свиноводческих, телятников, овощехранилищ) на территории Ковровского района.

Предложений о продаже торговых и офисных помещений на рынке недвижимости Ковровского района практически нет, стоимость продаваемых ниже стоимости в г. Коврове на 15-30%.

Оцениваемый объект можно отнести к сегменту административно промышленных помещений. Сам объект представляет собой промышленную базу с преобладанием офисных помещений.

На территории города Коврова не представлено предложений по продаже такого вида недвижимости. На территории Владимирской области представлено более 10 предложений к продажам промышленных баз, на территории которых имеются административные здания.

Проведя анализ рынка, оценщик установил, что рынок находится в неактивной стадии. Предложений к аренде промышленных баз, а так же крупных офисных центров на территории Владимирской области, нет.

Обзор рынка оцениваемого объекта.

Жилищно-коммунальными услугами жилых помещений в России увеличилось на 34,7% и составило 53,6 млн ед в 2016 г. Ежегодный прирост показателя обеспечивался за счет прироста жилищного фонда и развития коммунальной инфраструктуры. Также, после вхождения территории Крыма в состав РФ, жилищный фонд полуострова и его жилищно-коммунальное обслуживание стали учитываться в статистике России.

В 2017-2021 гг ожидается рост натурального объема рынка жилищно-коммунальных услуг на 4,0%-6,0% в год и его значение достигнет к 2021 г 68,6 млн обслуженных помещений. Динамика данного показателя будет, с одной стороны, сдерживаться относительно невысоким уровнем реальных доходов населения. С другой стороны, росту рынка жилищно-коммунальных услуг будет способствовать политика правительства. В частности, в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» предусмотрены мероприятия по повышению качества услуг и финансовой устойчивости предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

В 2018 г стоимостный объем рынка жилищно-коммунальных услуг составил 2398,0 млрд руб, что на 46,7% превысило значение 2012 г. Показатель рос как за счет увеличения натурального объема рынка, так и за счет повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В целом, в 2012-2016 гг средняя цена жилищно-коммунального обслуживания в России выросла на 17,9% и составила 2109,7 руб с чел/мес в 2016 г. Исключением был 2015 г, когда значение показателя сократилось на 6,9% относительно предыдущего года. Снижение средних тарифов объясняется вхождением в состав России Крымского федерального округа, на территории которого тарифы ЖКУ существенно ниже, чем в среднем по стране. Одновременно был введен мораторий на рост тарифов ЖКУ для жителей полуострова. Также, с 2014 г действует государственное ограничение роста

тарифов на ЖКУ на всей территории России: превышение установленных нормативов необходимо обосновывать и согласовывать с органами местного самоуправления. При этом увеличение тарифов не должно превышать официальных показателей уровня инфляции за предшествующий год.

Государственное ограничение роста тарифов продолжит действовать и в 2017-2021 гг. Цена жилищно-коммунальных услуг будет увеличиваться в среднем на 7,2% в год. В 2021 г средняя стоимость жилищно-коммунального обслуживания составит 2987,8 руб с чел/мес.

Существуют две конкурирующие формы организации теплоснабжения: системы централизованного теплоснабжения¹, каждая из которых формирует рынок тепловой энергии, и индивидуальные источники теплоснабжения. Под системой централизованного теплоснабжения в статье понимается система, состоящая из одного или нескольких взаимосвязанных источников теплоснабжения и тепловых сетей, предназначенная для производства и передачи тепловой энергии группе потребителей.

Это обуславливает пространственную локализацию, множественность и неоднородность рынков тепловой энергии в границах национальных экономик

Потребность в тепловой энергии в России преимущественно удовлетворяется за счет поставок из систем централизованного теплоснабжения, при этом количество автономных источников теплоснабжения приблизительно около 13 млн. Действующая модель рынка тепловой энергии в России демонстрирует свою несостоятельность: потребителей не устраивает соотношение цена – качество услуг; производители испытывают недостаток средств для покрытия затрат на теплоснабжение; государство вынуждено осуществлять субсидирование производителей и потребителей для поддержания в работоспособном состоянии системы теплоснабжения

В России создана крупнейшая в мире система централизованного теплоснабжения. К системам централизованного теплоснабжения подключено порядка 100 млн чел. (70% численности населения) и 82% от жилищного фонда. Около 88% объема установленной мощности источников теплоснабжения сконцентрированы в городских населенных пунктах. Основными потребителями тепловой энергии в структуре конечного потребления тепла являются население и промышленность, соответственно 39,1 и 38,2%. В стране отсутствует конкуренция между производителями тепловой энергии. По состоянию на 2013 г. в России действуют 17 тыс. предприятий, осуществляющих теплоснабжение. Суммарная установленной мощности источников теплоснабжения составляет 861 тыс. Гкал/час. Доля ТЭЦ в объеме установленной мощности составляет 34%, а в объеме производства 45%, котельных – 66 и 55% соответственно. Основной объем установленной мощности был введен в 1970–1980-х гг., средний возраст ТЭЦ составляет 31 год. В структуре расхода топлива на производство тепловой энергии доля природного газа составляет 70%, угля – 22%, нефтепродуктов – 7% и прочих – 1%. В России около 80% территории расположено в суровых климатических условиях, следовательно, требуется отопление жилищного, общественного и производственного фондов для обеспечения жизнедеятельности населения и нормального функционирования экономики. При этом продолжительность отопительного периода в стране варьирует от 5 (Республика Дагестан, Республика Адыгея) до 10 месяцев (Республика Саха (Якутия))

Отрасль непривлекательна для инвесторов, а собственных средств у производителей тепловой энергии на модернизацию ТЭЦ, котельных и тепловых сетей нет. Ежегодный объем инвестиций в отрасль оценивается около 40 млрд руб., что составляет около 1/6 от требуемого объема (примерно 250 млрд в год). В итоге 31% источников теплоснабжения и 68% тепловых сетей эксплуатируются с превышением нормативного срока службы. Рост изношенности тепловых сетей, старение оборудования ТЭЦ и котельных сопровождаются ростом аварийности в системах теплоснабжения и увеличением доли потерь, соответственно ростом затрат на теплоснабжение. Затраты на тепловую энергию оказывают существенное влияние как на состояние экономики в целом, так и на отдельных экономических агентов. Если рассматривать рынок тепловой энергии как отраслевой, то он является одним из самых больших монопродуктовых рынков в России (около 2,5% от ВВП), ежегодный оборот оценивается в 1,5 трлн руб.. Оплата услуг теплоснабжения составляет значительную долю: более 50% в структуре платежа за жилищно-коммунальные услуги у населения¹ и до 15–20% в структуре расходов консолидированных бюджетов муниципальных образований и субъектов РФ. Высокая социальная значимость теплоснабжения и ограниченная платежеспособность отдельных групп потребителей обуславливают установление тарифа ниже уровня фактических затрат. В итоге население и бюджетные учреждения не оплачивают в полной мере затраты на теплоснабжение, часть расходов перекладывается на промышленных потребителей посредством механизма перекрестного субсидирования, часть возмещается из бюджетов разных уровней. Ежегодный объем субсидии из бюджетной системы в сферу теплоснабжения составляет 150 млрд руб. (без учета субсидий за жилищно-коммунальные услуги). Ситуация усугубляется низкой платежной дисциплиной – так,

накопленные неплатежи в системе теплоснабжения составляют более 180 млрд руб. Неблагоприятные тенденции, наблюдаемые в сфере теплоснабжения в России, являются отражением несоответствия предложения и спроса, т. е. характеристик систем централизованного теплоснабжения, созданных в советский период в других экономических условиях, и параметров современного спроса на тепловую энергию.

Использовались данные: базы данных Оценщика, сайт <https://marketing.rbc.ru/research/38995/>, статья РЫНКИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ: ТЕНДЕНЦИИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ О.В. Демина

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки представляет собой незавершенные строительные объекты, расположенные на земле предназначенной для размещения рынка.

В связи с этим, опираясь на критерий допустимость с точки зрения законодательства и максимальной эффективности, предполагается использовать данное сооружение по назначению.

9. Расчет стоимости объекта.

9.1. Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода.

1. В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
2. В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Методы расчета стоимости зданий и сооружений, применяемых в рамках затратного подхода.

В оценке стоимости недвижимости в рамках затратного подхода можно произвести следующую классификацию основных методов.

1. Оценка на основе результатов предыдущей оценки (переоценки).

Алгоритм расчета:

$$B_o = B_{по} \times I_o / I_{по}.$$

Использование этого метода предполагает, что результаты предыдущей оценки (переоценки) были объективными. При этом желательно применять уточненные значения отношения I_o к $I_{по}$ по оцениваемому объекту, расположенному в конкретном пункте его нахождения.

2. Оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета:

$$B_o = \sum_i \Phi_i \times I_o / I_{по},$$

Этот метод применим в случаях, когда по оцениваемым инвентарным объектам в карточках инвентарного учета или в сохранившихся сметно-финансовых расчетах содержится информация о первоначальной стоимости основных фондов, о сроках их постановки на баланс, об объемах и структуре капитальных вложений. Кроме того, имеется информация о стоимости расширения и модернизации, улучшения основных фондов. При применении данного метода главной проблемой является очищение исходных стоимостных показателей ввода основных фондов или объема капитальных вложений от элементов двойного счета. Кроме того, необходимо убедиться в достоверности величин учтенных затрат на создание и улучшение оцениваемых объектов, так как в практике финансирования капитальных вложений могли иметь место необоснованные списания с одного объекта затрат на смежные объекты.

3. При использовании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Алгоритм расчета:

$$B_o = (B_{Б69} + \sum \Delta B_{i69}) \times I_o / I_{69} \times V;$$

4. Оценка на основе показателей стоимости по объектам аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

при использовании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) прейскурантов на здания и сооружения и других сметных нормативов, составленных в уровне цен 1984 г.

Алгоритм расчета:

$$B_o = (C_{Б84}^{MO} + \sum_I \Delta C_{i84}^{MO}) \times I_o^{MO} / I_{84}^{MO} \times K_{пз} \times K_j \times V;$$

Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

К основным трудностям использования метода следует отнести :

- определенную сложность поиска объекта аналога или соответствующего укрупненного норматива;
- использование довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствия функциональных параметров и условий осуществления строительства по оцениваемому объекту и объекту – аналогу;
- необходимость четкой идентификации измерителя, на который отнесены укрупненные стоимостные показатели.

5. Оценка на основе справочника оценщика.

Алгоритм расчета:

$$B_o = (B_{c97} + \sum_i \Delta B_{ic}^{MO}) \times K \times V;$$

При использовании этого метода значительно упрощается поиск объектов-аналогов введение поправок, благодаря чему повышается достоверность расчетов.

6. Разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах.

Алгоритм расчета:

$$B_o = \sum_i (C_{\delta j} \times V_j \times I_{oj} / I_{\delta j} + H + \Pi) + C_v + C_z + C_d + C_{пз};$$

При использовании данного метода убедительность составленной сметы может поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ. К такому методу, как правило, прибегают профессиональные сметчики.

Обозначения параметров алгоритмов расчета:

Φ_i – учетная стоимость основных фондов, введенных в действие в году t_i , за вычетом стоимости установки и демонтажа замененных основных фондов;

B_o , $B_{по}$ – восстановительная стоимость объекта соответственно на дату текущей и предыдущей переоценки;

$B_{п69}$ – удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости УПВС в ценах 1969 г.

B_{2008}^{MO} – удельное значение справочного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах на 01.01.2008 г. для Московской области (КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика «Общественные здания»);

ΔB_{i69} – i-ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969 года.

$\sum \Delta B_{ic}^{MO}$ – алгебраическая сумма по первой группе поправок, рассчитываемая с помощью Справочника оценщика «Общественные здания»;

$C_{Б84}^{MO}$ – удельное значение укрупненного показателя стоимости строительства в ценах 1984 г. для Московской области;

ΔC_{i84}^{MO} – i – ая поправка к базисному удельному показателю стоимости строительства;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прочие затраты по главам 8-12 сводного сметного расчета стоимости строительства в конкретном регионе;

K_j – региональный коэффициент, представляющий собою отношение стоимости строительства в j-ом регионе по отношению к стоимости строительства в Московской области;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок, рассчитываемый по алгоритмам, приведенным в Справочнике оценщика «Общественные здания» 2005 г.;

I_i ; I_{69} ; I_{84}^{MO} ; $I_{по}$; I_o ; I_o^{MO} – значения эпюры индексов цен на строительство зданий и сооружений соответственно для i-ого года ввода в действие основных фондов, 1969 г., 1984 г., даты предыдущей оценки, даты нынешней оценки для конкретного региона или для базового района (значок MO – Московская область). Длинные динамические ряды индексов цен, на

основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»;

С- стоимость прямых затрат по j-ому виду работ в базисном уровне цен;

V – строительный объем здания;

V_j – объем j-ого вида работ;

И_{оj}; И_{бj} – индексы стоимости прямых затрат по j-ому виду работ соответственно на дату оценки и в базисном периоде;

Н, П, Св, Сз, Сд, Спз – составляющие сметной стоимости соответственно: накладные расходы и сметная прибыль подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, затраты на содержание заказчика застройщика и технический надзор, прочие работы и затраты при определении стоимости строительной продукции (включая затраты на изыскательские и проектные работы).

Кроме того, после произведенного анализа вышеприведенных методов расчета стоимости величины затрат на замещение (воспроизводство) оценщики пришли к следующим выводам:

- применение метода Оценки на основе результатов предыдущей оценки (переоценки) в данном случае невозможно, так как оцениваемый объект права ранее оценщиками не оценивался;
- оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта также невозможна, так как такие данные у оценщиков и Заказчика оценки отсутствуют;
- разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах требует очень больших временных и трудовых затрат, что не укладывается в рамки заключенного договора на оценку;

Оцениваемые объекты построены по технологиям применяемых в конце прошлого века из современных строительных материалов и использованием современных технологий. Исходя из вышеизложенного, оценщиком выбран метод оценки стоимости затрат на замещение на основе справочника Оценщика Недвижимости Ко Инвест.

Данный метод выбран Оценщиком:

** В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.*

** В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.*

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

** В силу того, что данный метод апробирован и широко применяется российскими оценщиками.*

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА .

Стоимость воспроизводства сооружения определялась как стоимость в ценах на дату проведения оценки возведения аналогичного объекта.

Определение стоимости воспроизводства объекта

Общая формула расчета стоимости воспроизводства объекта:

Стоимость строительства (ВС) * ПП * (1 - Физ.Износ) x (1 - Функ.Износ) x (1 - Внешн.Износ) +

Стоимость прав на землю (формула 2)

$$BC = CC \times K, \quad \text{где}$$

СС – стоимость строительства здания;

К – переходный ценовой коэффициент на дату проведения оценки.

Таблица №6. Расчет стоимости воспроизводства ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ

№ учетн ых участ ков, камер , опор	Наименование трубопроводов, компенсаторов, эстакад, опор и т.д.	Материала (трубопроводов, эстакад, опор и т.д.)	Материала изоляции птрубопроводов	способ прокладки	характеристика грунта	Протяженность, пог.м. для опор - количество	Для опор-сеч. Диаметр, мм	сборник Ко Инвест	код аналога	стоимость. За ед. измерения, руб.	поправка на способ прокладки	Корректировка на изменение цен после выхода справочника	Стоимость восстановления, руб.	Коэффициент Прибыли Предпринимателя	Коэффициент Учитывающий НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Стоимость воспроизводства, руб.
1	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	песчаный	215,07	273	Сооружения городской инфраструктуры Ко Инвест 2016 раздел Из.09.001	173	10224,4	1	1,197	12238,6068	1,1	1,2	70	15	57	380 973
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах		215,07	219		173	10224,4	1	1,197	12238,6068	1,1	1,2	70	15	57	380 973
2	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах		138,22	89		171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	109 082
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах		138,22	57		171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	109 082
3	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах		4,5	57		171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	3 551
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах		4,5	48		171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	3 551
	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных		10,02	57		144	22430,9	1	1,197	26849,7873	1,1	1,2	70	15	57	38 940
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных		10,02	48		144	22430,9	1	1,197	26849,7873	1,1	1,2	70	15	57	38 940
4	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных		133	273		146	36538	1	1,197	43735,986	1,1	1,2	70	15	57	841 924

	гор.водосн. (подземн.)		мин.вата, железо	в непрохо дных	133	219	146	36538	1	1,197	43735,986	1,1	1,2	70	15	57	841 924
5	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	12,23	89	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	47 528
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	12,23	89	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	47 528
6	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	137,46	89	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	534 197
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	137,46	89	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	534 197
7	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	38,58	273	146	36538	1	1,197	43735,986	1,1	1,2	70	15	57	244 221
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	38,58	159	145	24507	1	1,197	29334,879	1,1	1,2	70	15	57	163 806
8	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	24,15	76	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	93 852
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	24,15	76	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	93 852
	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	13,74	76	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	53 396
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	13,74	76	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	53 396
9	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	86,43	273	146	36538	1	1,197	43735,986	1,1	1,2	70	15	57	547 124
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	86,43	159	145	24508	1	1,197	29336,076	1,1	1,2	70	15	57	366 986
10	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	14,24	76	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	55 337

	гор.водосн. (подземн.)			в непроходных	14,24	76	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	55 337
11	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	250,66	273	173	10224,4	1	1,197	12238,6068	1,1	1,2	70	15	57	444 017
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	250,66	159	172	6391,6	1	1,197	7650,7452	1,1	1,2	70	15	57	277 569
	гор.водосн. (подземн.)			в непроходных	250,66	108	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	974 072
12	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непроходных	35,21	57	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	136 827
	гор.водосн. (подземн.)			в непроходных	35,21	57	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	136 827
13	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непроходных	190,4	159	145	24508	1	1,197	29336,076	1,1	1,2	70	15	57	808 447
	гор.водосн. (подземн.)			в непроходных	190,4	108	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	739 900
	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	11,27	159	172	6391,6	1	1,197	7650,7452	1,1	1,2	70	15	57	12 480
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	11,27	108	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	8 894
14	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непроходных	19,81	89	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	76 982
	гор.водосн. (подземн.)			в непроходных	19,81	89	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	76 982
15	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	239,7	219	173	10224,4	1	1,197	12238,6068	1,1	1,2	70	15	57	424 603
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	239,7	159	172	6391,6	1	1,197	7650,7452	1,1	1,2	70	15	57	265 433

	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	239,7	108	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	931 481
16	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	8	89	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	31 088
17	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	25,66	89	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	20 251
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	25,66	89	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	20 251
18	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	114,58	108	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	445 261
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	114,58	108	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	445 261
19	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	46	159	145	24507	1	1,197	29334,879	1,1	1,2	70	15	57	195 310
	тепловая сеть (подземн.)			в непрохо дных	46	89	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	178 757
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных	46	89	144	22430	1	1,197	26848,71	1,1	1,2	70	15	57	178 757
20	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	79,85	159	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	63 017
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	79,85	89	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	63 017
21	тепловая сеть (надземн.)	сталь	мин.вата, железо	на опорах	17,9	89	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	14 127
	гор.водосн. (надземн.)			на опорах	17,9	89	171	4555,2	1	1,197	5452,5744	1,1	1,2	70	15	57	14 127
	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных	78,92	89	144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	306 699

	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных		78,92	89		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	306 699
22	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных		9	57		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	34 976
	тепловая сеть (надземн.)			в непрохо дных		32,4	57		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	125 913
23	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных		92,02	133		145	24507	1	1,197	29334,879	1,1	1,2	70	15	57	390 705
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных		92,02	89		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	357 608
24	тепловая сеть (подземн.)	сталь	мин.вата, железо	в непрохо дных		19,45	108		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	75 587
	гор.водосн. (подземн.)			в непрохо дных		19,45	76		144	22431	1	1,197	26849,907	1,1	1,2	70	15	57	75 587
ИТОГ О	стоимость тепловой сети, руб.																		

В качестве аналога к объекту оценки был выбран аналог из сборника Сооружения городской инфраструктуры Ко Инвест 2016 сооружения : трубопроводы теплоснабжения из стальных труб в сухих грунтах, ИЗ.09.001.0138-0181,

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА НКЛ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0144 Диаметр труб 80–100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	22 430 984	
пИЗ.09.001.0145 Диаметр труб 125–150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	24 507 039	
пИЗ.09.001.0146 Диаметр труб 200–250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	36 537 994	
пИЗ.09.001.0147 Диаметр труб 300 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	40 408 436	
пИЗ.09.001.0148 Диаметр труб 400 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	55 081 222	
пИЗ.09.001.0149 Диаметр труб 500 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	70 014 410	
ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА НКЛ В АБС ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0150 Диаметр труб 80–100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	22 387 173	
пИЗ.09.001.0151 Диаметр труб 125–150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	24 801 396	
пИЗ.09.001.0152 Диаметр труб 200–250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	36 077 486	
пИЗ.09.001.0153 Диаметр труб 300 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	38 457 708	
пИЗ.09.001.0154 Диаметр труб 400 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	49 985 017	
пИЗ.09.001.0155 Диаметр труб 500 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	64 541 898	
ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА НКЛ В ИЗОЛЯЦИИ ИЗ МИНЕРАЛОВАТНЫХ ПЛИТ И СТЕКЛОПЛАСТИКА ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0156 Диаметр труб 80–100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	21 649 177	
пИЗ.09.001.0157 Диаметр труб 125–150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	23 585 878	
пИЗ.09.001.0158 Диаметр труб 200–250 мм, при прокладке в мокрых				руб. на 1 км	37 116 337	

© КО-ИНВЕСТ 2016

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0162 Диаметр труб 700 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	121 282 399	
пИЗ.09.001.0163 Диаметр труб 800 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	128 385 811	
пИЗ.09.001.0164 Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	165 537 712	
ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В АБС ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0165 Диаметр труб 700 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	110 521 141	
пИЗ.09.001.0166 Диаметр труб 800 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	114 507 687	
пИЗ.09.001.0167 Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	149 105 236	
ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В ИЗОЛЯЦИИ ИЗ МИНЕРАЛОВАТНЫХ ПЛИТ И СТЕКЛОПЛАСТИКА ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
пИЗ.09.001.0168 Диаметр труб 700 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	121 794 493	
пИЗ.09.001.0169 Диаметр труб 800 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	126 545 681	
пИЗ.09.001.0170 Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,02				руб. на 1 км	163 066 776	

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР					КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.09.001.0171 Диаметр труб 80–100 мм				руб. на 1 км	4 555 229
ruM3.09.001.0172 Диаметр труб 125–150 мм				руб. на 1 км	6 391 618
ruM3.09.001.0173 Диаметр труб 200–250 мм				руб. на 1 км	10 224 418
ruM3.09.001.0174 Диаметр труб 300 мм				руб. на 1 км	14 191 997
ruM3.09.001.0175 Диаметр труб 400 мм				руб. на 1 км	20 879 798
ruM3.09.001.0176 Диаметр труб 500 мм				руб. на 1 км	33 026 798

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА С ИЗОЛЯЦИЕЙ МИНПЛИТАМИ И ЛИСТОВОЙ СТАЛЬЮ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР					КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.09.001.0177 Диаметр труб 80–100 мм				руб. на 1 км	5 777 656
ruM3.09.001.0178 Диаметр труб 125–150 мм				руб. на 1 км	7 824 486
ruM3.09.001.0179 Диаметр труб 200–250 мм				руб. на 1 км	11 004 306
ruM3.09.001.0180 Диаметр труб 300 мм				руб. на 1 км	19 028 778
ruM3.09.001.0181 Диаметр труб 400 мм				руб. на 1 км	26 508 409
ruM3.09.001.0182 Диаметр труб 500 мм				руб. на 1 км	31 428 295

Обоснование применяемых корректировок.

В прилагаемом расчете поправка на сейсмичность, на класс конструктивной системы, на регион. Не применяется в виду соответствия оцениваемого объекта по этому параметру аналогу.

Единица измерения в расчетах п.м. соответственно стоимость аналога (км.) переведена в стоимость за метр.

1. Корректировка на грунт прокладки не применяется в виду прокладки в сухом (песчаном) грунте.

2. Корректировка на изменение цен после выхода справочника. Для оценки оценщик использовал данные справочника *Сооружения городской инфраструктуры* Ко Инвест 2016, выпущенный в 2016 г. В связи с этим необходимо применить корректировку на изменение цен после выхода справочника, Данная поправка будет определена на основе изменений индексов сметной стоимости строительства ФЕР-2001

[Оставить комментарий](#) | [Читать комментарии](#)

Приложение 1 к письму Министра России
от 04.06.2019 N 20003-ДВ/09

Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2019 года
<1>, <2>, <3>
Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
	Московская область	Тамбовская область
Внешние инженерные сети теплоснабжения	6,40 ---- 6,44	6,58 ---- 6,73
Внешние инженерные сети водопровода	6,14 ---- 5,96	5,84 ---- 5,71

ИНДЕКСЫ
ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК
НА I квартал 2016 ГОДА [без НДС]

Индексы СМР для округов:
[Центральный федеральный округ](#)
[Северо-Западный федеральный округ](#)
[Южный федеральный округ](#)
[Северо-Кавказский федеральный округ](#)
[Приволжский федеральный округ](#)
[Уральский федеральный округ](#)
[Сибирский федеральный округ](#)
[Дальневосточный федеральный округ](#)
[Крымский федеральный округ](#)

Об индексации сметной стоимости на I квартал 2016 года: Кавказские, областные и республиканские индексы СМР

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства														
	Бел-го-род-ская обл-сть	Брян-ская обл-сть	Влад-мир-ская обл-сть	Воро-неж-ская обл-сть	Иван-ов-ская обл-сть	Кал-уж-ская обл-сть	Кост-ром-ская обл-сть	Ку-р-ская обл-сть	Липец-ская обл-сть	Ряз-ан-ская обл-сть	Смолен-ская обл-сть	Там-бов-ская обл-сть	Твер-ская обл-сть	Туль-ская обл-сть	Яросл-ав-ская обл-сть
Внешние инженерные сети теплоснабжения	5,56 ---	5,51 ---	5,21 ---	4,86 ---	5,50 ---	5,22 ---	5,50 ---	5,66 ---	5,28 ---	5,64 ---	5,89 ---	5,81 ---	5,36 ---	5,28 ---	4,91 ---
	5,49	6,44	5,15	5,59	-	-	5,53	5,44	7,17	5,63	6,46	5,96	5,78	5,35	4,60
Внешние инженерные сети водопровода	4,54 ---	4,49 ---	4,62 ---	4,96 ---	4,43 ---	4,17 ---	4,29 ---	4,70 ---	4,15 ---	5,14 ---	4,21 ---	5,18 ---	4,53 ---	4,02 ---	4,80 ---
	4,64	4,49	4,59	5,62	-	-	4,52	4,72	5,47	5,07	4,52	5,12	4,54	4,27	4,53

Таким образом поправка будет равна $6,4/5,35=1,197$

Определение величины накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства/замещения объекта.

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

Расчет физического износа.

Для определения степени физического износа имущества Оценщики использовали метод укрупненной оценки технического состояния объектов. При начислении физического износа Оценщики основывались на визуальный осмотр и информацию, полученную от заказчика. Степень физического износа определялась на основании Таблицы №7.

Таблица №7. Определение степени физического износа.

Состояние объекта	Общая характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новое, установлено и еще не эксплуатировавшееся объект в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30

		65	35
Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий значительного ремонта или замены главных частей.	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	5 0	95 100

Данный метод расчета физического износа применяется Оценщиком в связи с тем, что нормативный срок службы теплосетей (30 лет) истек. В связи с этим была проведена комплексная проверка состояния тепловых сетей. В результате которой был сделан вывод о том, что объект требует ремонта и находится в условно пригодном состоянии. Износ определяется в 70%.

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

Наличие функционального износа не выявлено.

Функциональный и физический износ делят на устранимый и неустраимый.

Устранимый функциональный износ

Устранимый функциональный износ проявляется в снижении стоимости Объекта по сравнению со стоимостью нового строительства, при наличии в Объекте (в его текущем состоянии) :

- элементов, требующих замены, модернизации;
- элементов, требующих удаления (сверхулучшения); .
- элементов, требующих добавления.

Затраты на устранение выявленного несоответствия требованиям рынка должны быть экономически оправданы.

Считаем, что в текущем состоянии объект оценки соответствует своему предполагаемому функциональному назначению; элементы, требующие замены, добавления или удаления отсутствуют. Величина устранимого функционального износа принимается нулевой.

Неустраимый функциональный износ

Стоимость неустраимого функционального износа определяется как снижение стоимости (недополучения дохода в случае сдачи в аренду или продажи), вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения. В практике оценки считается, что объекты недвижимости со временем под влиянием научно-технического прогресса теряют свою функциональную пригодность. Здания, запроектированные и построенные до 50 - 70 х годов, Не в полной мере удовлетворяют современным требованиям по ряду технико-экономических параметров (технология строительства, эффективность и экономичность работы инженерных коммуникаций, интенсивность использования производственных площадей, требования экологии, и т. д.).

Износ определяется экспертным путем в зависимости от срока службы и конструктивных элементов помещений.

Таблица №8

	срок службы, лет				
	5-10	10-20	20-40	40-60	60 и более
снижение стоимости	0	0-10	10-20	20-30	более 30

Проведенным исследованием установлено, что тепловые сети построены более 30 лет назад по технологиям и из материалов устаревшими на данный момент. В связи с этим к тепловым сетям будет применяться износ, который устанавливается экспертным методом в размере 15%.

Внешний износ Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Износ этого вида может иметь значительное влияние на стоимость Объекта. В первую очередь это относится к зданиям и сооружениям, решающим экономические задачи или участвующим в их решениях. Износ внешнего воздействия (экономическое устаревание) - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объектов районе или состояние рынка).

Проведенным исследованием, установлено что объект оценки представляют собой тепловые сети, которые в настоящий момент сданы в аренду. Тепловые сети используются для доставки проданного тепла потребителю. Ценообразование на рынке регулируется государством для каждого поставщика ресурса в отдельности.

Согласно данным предоставленным заказчиком норма прибыли установлена в тарифе составляет 1,4%, в результате улучшения экономической деятельности предприятия и сокращения издержек удалось достичь рентабельности в 4,3%.

Согласно анализу рентабельности производственных предприятий, на территории Владимирской области (окраина) и предприятий ЖКХ составляет 10%.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ) май 2015 г. май 2016 г.	
1.	Архангельск				
	Средина	Офисы	3, 6, «В»	17	15
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	6 / -2	4
2.	Астрахань				
	Средина	Офисные помещения	1, «С»	12	11
	Средина	Офисные помещения	1, 3, «В»	18	19
	Средина	Торговые помещения	3, 1, «С»	24	22
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, «С»	11	9
3.	Белгород				
	Центр	Торговые помещения	3, 1, «А»	24	28
	Средина	Жилые дома	4, «В»	18	16
	Средина	Офисные помещения	1, «С»	15	13
	Средина	Офисные помещения	1, 3, «В»	14	17
	Средина	Торговые помещения	3, 1, «С»	23	24
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, «С»	12	9
4.	Владивосток				
	Центр	Офисы	4, «С»	38	34
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	16	12
	Центр	Магазины	1, «С»	46	44
	Средина	Гостиницы	1, 3, «С-В»	-	16 - 19
	Средина	Типовое жилье	4, «С»	31	29
5.	Владимир				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»	19	17
	Центр	Торговые помещения	4, «С»	35	32
	Средина	Жилые дома	4, «В»	20	18
	Средина	Офисные помещения	3, 1, «В»	17	16
	Средина	Торговые помещения	4, 1, «С»	32	29
	Окраина	Офисные помещения	4, 1, «С»	14	12
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, «С»	9	10

Что практически идентичны по периоду окупаемости затрат в ЖКХ - 10,5

2.6. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат

Таблица 2.6.1.

Периоды окупаемости инвестиционных проектов		
№ п/п	Наименование отраслей	Средний период окупаемости, лет
1	Ритуальные услуги	4,0
2	ИТ-технологии	4,1
3	Здравоохранение	5,2
4	Строительные материалы	5,5
5	Легкая промышленность	5,6
6	Пищепром	5,7
7	Добыча полезных ископаемых	5,7
8	Транспорт	6,6
9	Строительство	6,7
10	Торговля	7,3
11	ВПК	8,0
12	Гостиничные услуги	8,5
13	Химия	9,0
14	ЖКХ	10,5
15	Сельское хозяйство	12,7

Источник информации СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА
СРД № 18 Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Таким образом рентабельность оцениваемого объекта ниже средней рентабельности по рынку. В связи с этим необходимо рассчитать внешний износ. $4,3(\text{рентабельность нашего предприятия})/10(\text{рентабельность по отрасли})-1*100\%=57\%$

ПП - прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя определена экспертным путем на основе СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА СРД № 18 Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича принимается равной 10%.

НДС - налог на добавленную стоимость принимается равным 20%.

Таким образом стоимость объекта оценки определенная затратным подходом составила:

- наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение, протяженность 2089 м, инв.№ 9037:08, лит. соор. 1, кадастровый (или условный) номер: 33:20:015307:1521, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей - **14 297 213 рублей.**

9.2 Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.
- Корреляционно-регрессионный анализ

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж в оценке стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Согласно ФЕДЕРАЛЬНОМУ СТАНДАРТУ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)"

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

Объекты оценки представляют собой сооружения городской инфраструктуры: тепловые сети. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик не обнаружил предложений к продаже тепловых сетей. В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от применения Сравнительного подхода.

9.3 Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД – представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (K_z)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{\text{нд}}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недобора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

- *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

• *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- **метод прямой капитализации доходов;**
- **метод капитализации по норме отдачи на капитал:**
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в

стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

процедура расчетов данным методом имеет следующую последовательность:

- определение шагов и горизонта расчета.
- определение ожидаемого дохода (ПВД).
- определение возможных потерь от простоя и недобора арендной платы, расчет эффективного валового дохода.
- определение всех предполагаемых расходов.
- определение ставки дисконтирования.
- определение стоимости реверсии.
- определение чистой текущей стоимости объекта на дату оценки.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости

Метод оценки стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Объект оценки представляет собой сооружения городской инфраструктуры: тепловые сети.

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно предоставленным данным оцениваемый объект сдан в аренду

Сумма арендной платы составляет 1 022 688 руб. арендных платежей в год.

Договор аренды был заключен по условиям проведенных открытых торгов в форме конкурса т.е. на рыночных условиях.

По условиям договора аренды текущий и аварийный ремонт осуществляет арендатор.

Таким образом, имеется информация о доходах и расходах приходящиеся на оцениваемый объект.

В связи с этим Оценщиком Выбран метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако, на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}} \quad (5.1.)$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возв}}, \quad (5.8)$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода

+ Премии за риск вложения в недвижимость

+ Премии за низкую ликвидность недвижимости

+ Премии за инвестиционный менеджмент.

Определение ставки капитализации

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода. Ставка дисконтирования включает в себя:

безрисковую ставку;

премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Определение безрисковой ставки

Актив считается безрисковым, если инвестор, вложивший в него средства в начале периода, точно знает, какова будет его стоимость в конце периода. Так как практически ни одна коммерческая структура не способна гарантировать полное отсутствие риска по инвестициям, в настоящее время наиболее предпочтительным является выбор в качестве безрисковой нормы- ставку, определенную по бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) со сроком до погашения, равным сроку, на который прогнозируются денежные потоки проекта.

Как видно из таблицы бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) безрисковая ставка в течение холдингового периода (10 лет) определяется на уровне 7,15%

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с

30.08.2019

по

06.09.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
06.09.2019	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,69	6,80	6,93	7,15	7,46	7,70	7,99
05.09.2019	6,72	6,70	6,68	6,67	6,68	6,71	6,79	6,92	7,15	7,47	7,70	7,97
04.09.2019	6,70	6,69	6,68	6,68	6,69	6,71	6,79	6,91	7,13	7,43	7,65	7,92
03.09.2019	6,74	6,73	6,73	6,72	6,74	6,77	6,87	7,00	7,21	7,49	7,69	7,95
02.09.2019	6,67	6,68	6,69	6,70	6,74	6,77	6,88	7,01	7,21	7,48	7,67	7,91
30.08.2019	6,69	6,70	6,71	6,72	6,76	6,79	6,89	7,01	7,22	7,48	7,66	7,88

Более подробная информация на сайте [ГАО «Московская биржа»](http://www.cbr.ru/)

По данным сайта: <http://www.cbr.ru/>

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица № 9. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	4	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		9									
Средневзвешенное значение балла		1,666666667									
Величина поправки за риск		1,67%									

В связи с экономическим кризисом критерию общая экономическая ситуация присвоено наибольшее значение.

В связи с большим числом конкурирующих объектов, критерию конкурирующие объекты присвоено наибольшее значение.

Критерию изменение законодательства присвоено среднее значение в связи с изменениями в расчете налогооблагаемой базы на имущество и землю.

Критериям криминогенные факторы и чрезвычайные ситуации присвоено наименьшее значение в связи предполагаемым оформлением договоров страхования на объекты оценки и незначительную вероятность наступления данных факторов.

Критериям финансовые проверки и юридическое сопровождение договоров аренды присвоено среднее значение в связи со средней вероятностью наступления данных факторов.

Источник информации: http://dpo-group.ru/real_estate/report4.asp?viewtype=print

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R₆ - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах); По данным оценщика средний срок экспозиции данных объектов недвижимости составляет 6 мес. в наших расчетах мы принимаем срок экспозиции равный 6 мес.

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной **3,57 %**, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 5 %. В связи с тем, что объект оценки представляет собой действующий доходный объект требующий незначительного профессионального управления, величина риска устанавливается в 2%.

Расчет нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):
прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

Метод Ринга.

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_{\text{норм возвр}} = 100\% / n, (5.11)$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot 100 / n, (5.12)$$

где n – оставшийся срок экономической жизни, в годах;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка доходности инвестиций, %.

Срок службы тепловых сетей составляет 30 лет. В настоящий момент срок службы прошел.

Согласно комплексному исследованию физического состояния было установлено, что износ сетей составляет 70%.

Таким образом, оставшийся срок службы составляет $30 \cdot (1 - 70/100) = 9$ лет. Или 30%.

Норма возврата капитала определяется как $100/9 = 11,1\%$

Таблица № 10. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,15 %
Премия за риск	1,67 %
Премия за низкую ликвидность	3,57%
Премия за инвестиционный менеджмент	2 %
	11,1%
Ставка капитализации (г)	25,49%

Таким образом, определенная нами по выше изложенной методике ставка капитализации для объекта оценки составляет 25,49 % или 0,2549 Коэффициент капитализации.

Определение Чистого Операционного Дохода (ЧОД).

Согласно предоставленным данным (договор аренды №1 от 31.12.2018 г.) бремя расходов по содержанию, обслуживанию модернизацию и реконструкции и т.д. (п.4.2 договора) несет арендатор. Каких либо иных затрат арендодатель не несет. Таким образом арендную плату по договору мы можем принять как ЧОД за объект оценки.

$$\text{ЧОД} = 85\,224 \text{ руб. (цена договора в месяц)} \cdot 12 \text{ мес.} = 1\,022\,688 \text{ руб. арендных платежей в год.}$$

Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом будет составлять $1\,022\,688 \text{ руб.} / 0,2549 = 4\,012\,114,56 \text{ руб.}$

9.4 Согласование результатов оценки объекта.

Используя результаты, полученные в рамках трех подходов к оценке, необходимо рассчитать долю каждого из используемых подходов в определении итоговой стоимости.

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно

определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Данный метод выбран в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Как наиболее полное соответствие целям и задачам настоящей оценки.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

1. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Затраты же на её воспроизводство не отражают стоимости прогнозируемых доходов. Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта, но, по мнению оценщика, погрешность его состоит в использовании прогнозных данных по доходу, реверсии и темпам роста недвижимости.
2. Результат, полученный сравнительным подходом, как правило, соответствует ситуации, сложившейся на рынке недвижимости. Считается, что ни при каких условиях покупатель не купит товар дороже, чем продающийся аналогичный на рынке, продавец не будет продавать товар дешевле, чем аналогичный продающийся на рынке.
- Анализируя все вышесказанное и применимость каждого метода, оценщик произвел следующую оценку факторов, влияющих на вес значения каждого подхода:
1. Степень соответствия, одинаковый вес присвоен обоим подходам, так как они в равной степени отражают ситуацию на рынке и соотносятся к использованию результатов оценки.
2. Степень соответствия цели оценки и функциональному назначению, оцениваемым правам здания наибольший вес присвоен затратному подходу так как этот подход отражает предпочтительность данного критерия в сфере затратного подхода.
2. Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов, в данном критерии наибольшее значение решено присвоить доходному подходу так как все данные для расчета доходного подхода брались из открытых источников информации наиболее проверяемы и достоверны.
3. Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки. В связи с тем, что наиболее на определение стоимости объекта в связи с его месторасположением и характеристиками рынка определяется с помощью сравнительного подхода, который не применялся, то затратному и доходному подходу присвоен одинаковый вес.
4. Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах, одинаковый вес присвоен обоим подходам.
5. Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов, одинаковый вес присвоен обоим подходам в связи с использованием одинакового количества экспертных мнений.

Таблица № 11. Расчет веса подхода в оценке стоимости.

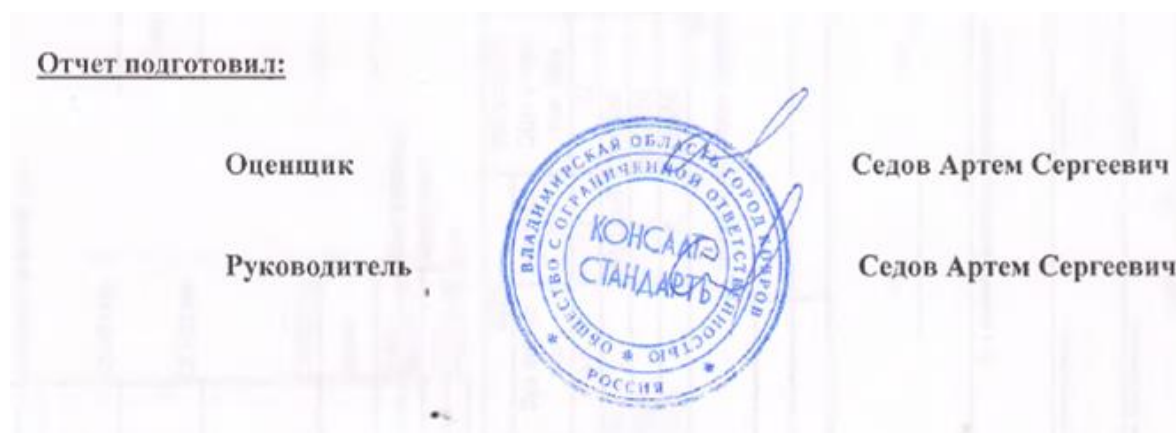
№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Затратный	Доходный
1	Степень соответствия			
1.1	задаче оценки	0	50	50
1.2	цели оценки	0	50	50
1.3	функциональному назначению объекта оценки	0	60	40
1.4	оцениваемым правам	0	50	50
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов	0	40	60
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки		50	50
4	Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах	0	50	50
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	0	50	50
<i>Средний ранг, баллы</i>		0	50	50
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0	0,5	0,5
Стоимость полученная в результате оценки каждым подходом, руб.			14297213	4 012 114,56
стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб.		0	7 148 606,5	2 006 057,28
Итоговая рыночная стоимость, руб.		9 154 663,78		

Полученную величину считаю целесообразным округлить до рублей:

Таким образом, Рыночная стоимость Объекта оценки:

- наружная тепловая сеть по ул. Машиностроителей в г.Коврове, назначение: иное сооружение, протяженность 2089 м, инв.№ 9037:08, лит. соор. 1, кадастровый (или условный) номер: 33:20:015307:1521, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО г.Ковров (городской округ), г.Ковров, ул.Машиностроителей, составляет:

9 154 664 (девять миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят четыре) рубля, с учетом НДС.



10. Перечень используемых данных, документов и материалов.

Стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО 2015)

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова "Оценка недвижимости"
2. С.Г. Грибовский "Оценка доходной недвижимости"
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
4. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие.
5. Справочник Оценщика Недвижимости. Лейфер Л.А.
6. Петров В.И. "Оценка стоимости земельных участков".
7. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)
8. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2010, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.

ПРИЛОЖЕНИЕ.