



Московская  
экспертиза  
независимая

**МЭН**

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр.13, офис 309;  
ИНН:5001079926;КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в Филиал №13  
«Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО) г. Москва.; тел. (495) 648-58-50

**ОТЧЕТ № 462668-Н**  
**об оценке рыночной стоимости**  
**отопительных и канализационных сетей,**  
**расположенных по адресу:**  
**г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9.**

Заказчик:	ОАО фирма «Промстройматериалы»
Договор на проведение оценки:	№0250112 от 25.01.2012г.
Дата составления отчета:	25.01.2012г.
Оценка проведена по состоянию на:	29.12.2011г.

## Оглавление

1.	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
2.	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	4
3.	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b> .....	5
4.	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ</b> .....	5
5.	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b> .....	6
6.	<b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	6
7.	<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	7
8.	<b>АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ КОНЦЕПЦИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	9
9.	<b>ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ</b> .....	12
11.	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	17
12.	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	17
12.1.	<b>Сертификат качества оценки</b> .....	17
12.2.	<b>Итоговое заключение о стоимости</b> .....	17
13.	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	18
14.	<b>ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	18
15.	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b> .....	18

25 января 2012г.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке №0250112 от 25.01.2012г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости отопительных и канализационных сетей, расположенных по адресу: г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на 29.12.2011г.

Назначение оценки: для постановки на баланс предприятия.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании нормативной базы ТСН-2001 с последующим пересчетом в уровень текущих цен декабрь 2011г. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предвещает Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ).

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.

- «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.

- «Требования к отчету об оценке ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной рыночной стоимости отопительных и канализационных сетей, расположенных по адресу: г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9, которая по состоянию на 29.12.2011г., с учетом округления, составляет:

**4 238 000**

**(Четыре миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей.**

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу, обращаться непосредственно в ООО «МЭН»

Оценщик

Мусатов Э.А.

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Таблица №1. Основные факты и выводы	
Адрес расположения объекта оценки	Г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9
Общая информация, позволяющая идентифицировать объект оценки	Отопление зданий горячей водой; отопление производственных зданий паром; канализационные сети, совмещенные с ливневкой.
Основание для проведения оценки	Договор №0250112 от 25.01.2012г.
Номер отчета	Отчет № 462668-Н
Используемые стандарты оценки	ФСО №№ 1,2,3 утвержденные приказами Мннэкономразвития России от 20 июля 2007г., №№ 256, 255, 254.
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	4 238 387 рублей
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	Не применялся
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 238 387 рублей

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Таблица №2. Задание на оценку	
Адрес расположения объекта оценки	Г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9
Объект оценки	Отопление зданий горячей водой; отопление производственных зданий паром; канализационные сети, совмещенные с ливневкой.
Состав оцениваемых прав	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для постановки на баланс предприятия ОАО фирмы «Промстройматериалы»
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 Глава I Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, а так же п.6 Раздела III ФСО №2, утвержденных Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №255)
Дата оценки	29.12.2011г.
Дата осмотра объекта	25.01.2012г. Замеры не производились, предоставлены Заказчиком
Срок проведения оценки	25.01.2012г.
Имеющиеся обременения	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковы отсутствуют
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете. Более подробно пункт 5 настоящего отчета.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3. Сведения о Заказчике	
Название организации	ОАО фирма «Промстройматериалы», в лице Генерального директора Левина В.П.
Реквизиты	ОАО фирма «Промстройматериалы» Юридический адрес: 109180, г.Москва, ул. Б. Полянка, д. 42, стр.2. Фактический адрес: г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9. ИНН/КПП 7706029621/770601001 ОГРН 1027739042341 р/с 40702810538160100979 в Московском банке ОАО Сбербанк России г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4. Сведения об Исполнителе	
Наименование Исполнителя	ООО «МЭН» адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8      Тел: (495) 648-58-50   www.menes.ru
Реквизиты Исполнителя	ОГРН 1105001004514 от 19.10.2010г., ИНН 5001079926, КПП 500101001, р/с № 40702810600460000132 в Филиал №13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО) г. Москва.
Сведения специалиста-оценщика Мусатова Эдуарда Александровича	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, ул. Забелина, д.3, кор.1, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СРО за № 0011 от 28.10.2010г.)</li> <li>• Сведения об образовании оценщика: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер».</li> <li>– Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</li> </ul> </li> <li>• Сведения о страховании ответственности оценщика:</li> <li>• Полис № 5009080 0147001900447 от 30.08.2011г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 1 000 000 руб., лимитом до 31.08.2012г.</li> </ul>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №0250112 от 25.01.2012г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр.13, офис 309

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

## **6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Согласование с Заказчиком целей и задач оценки объекта, заключение Договора на проведение оценки;
2. Выезд Оценщика на место, визуальный осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со Специалистами и экспертами в данной области;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

## 7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Техническое описание оцениваемого объекта представлено в следующей таблице №5.

Данные и замеры об объекте оценки представлены главным инженером И.И.Фунтовым фирмы «Промсторойматериалы», (в Приложении к отчету прилагаются), расположенные по адресу: г. Москва, Южнопортовая улица, дом 9:

- Отопительная система зданий горячей водой,
- Горячая вода для хозяйственных нужд,
- Отопление производственных зданий паром,
- Канализационные сети, совмещенные с ливневкой

### Список комплекта оборудования, представленного к оценке

#### I Отопление зданий горячей водой

- 1.1. Диаметр трубопровода - 87 мм,  
теплоизоляция - термофлекс и энергопак.
- 1.2. Протяженность трубопровода:  
 прямого (подающего)                      200 метров  
 обратки    200 метров

#### II Горячая вода для хозяйственных нужд

- 2.1. Диаметр трубопровода - 87 мм.
- 2.2. Протяженность трубопровода:  
 прямого (подающего)                      200 метров  
 обратки    200 метров
- 2.3. Тип прокладки - по эстакаде на высоте 4 метров.
- 2.4. Дата ввода в эксплуатацию - 1998 год.

#### III Отопление производственных зданий паром

- 3.1. Диаметр паропровода - 110 мм,  
изолирован термофлексом и энергопакетом.
- 3.2. Протяженность - 430 метров.
- 3.3. Тип прокладки - по эстакаде, высота 4 метра.
- 3.4. Дата ввода в эксплуатацию - 1998 год

#### IV Канализационные сети, совмещенные с ливневкой

- 4.1. Длина труб - 575 м.,
- 4.2. Диаметр асбоцементных труб - 400 мм.,
- 4.3. Количество колодцев - 32 шт.,
- 4.4. Количество врезок - 15 шт.,
- 4.5. Количество решеток - 6 шт.
- 4.6. Дата ввода в эксплуатацию - 1991 год

Таблица №5. Описание объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, Южнопортовая улица, дом 9
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отопительная система зданий горячей</li> </ul>

Таблица №5. Описание объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
	водой, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Горячая вода для хозяйственных нужд,</li> <li>• Отопление производственных зданий паром,</li> <li>• Канализационные сети, совмещенные с ливневкой</li> </ul>
Форма права	Собственность ОАО фирмы «Промсторойматериалы»
Функциональное назначение	Данное имущество представляет собой оборудование обеспечивающее соблюдение теплового режима объекта и санитарных и гигиенических норм
Протяженность, изоляция, технологические характеристики и особенности, дата ввода в эксплуатацию	Данная информация представлена главным инженером ОАО фирмы «Промсторойматериалы» И.И.Фунтовым

### Трубы асбестоцементные безнапорные

Трубы асбестоцементные безнапорные

Безнапорные асбестоцементные трубы применяются для устройства наружных трубопроводов безнапорной канализации, дымоходов и мусоропроводов в жилых и гражданских зданиях, при прокладке дренажных коллекторов, кабелей телефонной связи, в качестве опорных столбов для забора, а также для сооружения столбчатых фундаментов под одноэтажные или сборно-щитовые садовые домики.



#### Трубы асбестоцементные безнапорные ГОСТ 1839-80

Трубы асбестоцементные безнапорные применяются для устройства наружных трубопроводов безнапорной канализации, дымоходов и мусорных проводов в жилых и гражданских зданиях, при прокладке дренажных коллекторов, кабелей телефонной связи, в качестве опорных столбов для забора. Трубы асбестоцементные безнапорные применяют для сооружения столбчатых фундаментов под одноэтажные сборно-щитовые садовые домики. Компания «СТ» предлагает поставку труб асбестоцементных безнапорных как оптом, авто и железнодорожным транспортом, так и мелкими партиями со склада в Москве. Имеются специальные скидки на большие партии на поставку трубы безнапорной.

Размеры трубы асбестоцементной безнапорной:

Диаметр (мм): 100, 150, 200, 300, 400, 500.

Длина (мм): 4000, 5000

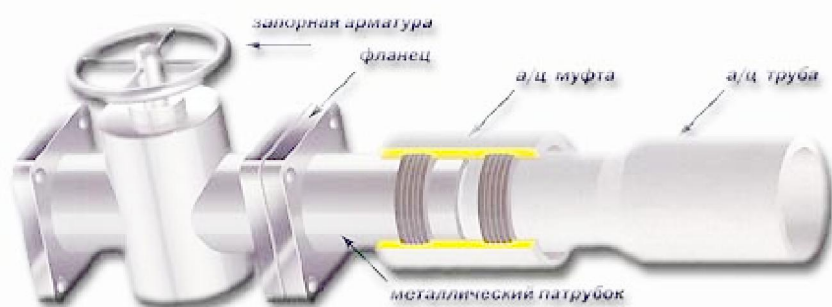
### Трубы асбестоцементные для тепловодов

Асбестоцементные трубы для теплотрасс (ТУ 5786-055-0281588-98) являются надежными и эффективными заменителями металлических труб.

- Асбестоцементные трубы абсолютно не подвержены коррозии, а воздействие воды (горячей или холодной) придает им дополнительную прочность.
- Асбестоцементные трубы дешевле металлических почти в 3 раза.
- Им не требуется защита от воздействия блуждающих токов и грунтовых вод.
- Асбестоцементные трубы имеют низкий коэффициент теплопроводности и не нуждаются в теплоизоляции.
- Использование наших труб в теплотрассах обеспечивает высокую надежность при температуре воды до 130°C.



- Сокращаются затраты на строительные-монтажные работы на 50-60%.
- Применение асбестоцементных труб в теплотрассах позволяет сократить продолжительность строительства, снизить трудоемкость работ и потребность в строительной технике.
- Асбестоцементные трубы долговечны и имеют небольшое гидравлическое сопротивление.



Прокладка асбестоцементных трубопроводов — несложная операция. Трубы соединяются муфтами асбестоцементными типа ТМ. Для уплотнения муфтовых соединений применяются теплостойкие резиновые кольца. Эффект самоуплотнения достигается благодаря давлению воды в трубопроводе. Тепловые сети монтируются без компенсаторов и в основном бесканальным способом. Установка на тепловой сети запорной арматуры, отводов, тройников и т.п. осуществляется с помощью металлических патрубков, соединяемых с асбестоцементной трубой муфтой ТМ (патрубок должен иметь диаметр и длину проточенной части такие же, что и проточенная часть асбестоцементной трубы). Муфты типа ТМ с двумя или четырьмя канавками под уплотнительные кольца обеспечивают полную герметичность соединения.

Передовая концепция использования асбестоцементных труб для теплотрасс позволяет легко и быстро выполнять работы, гарантируя наилучшие результаты.

## **8. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ КОНЦЕПЦИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Переход к рыночным отношениям в экономике и, как следствие этого, разгосударствление собственности с одной стороны привело к появлению многообразия собственников на объекты недвижимости, а с другой – сделало неэффективными нормативные методы организации ее эксплуатации (содержания и ремонта), которые были разработаны в нашей стране в советский период. В их основе лежала система плано-предупредительных ремонтов, посредством которой восстанавливались проектные параметры объектов недвижимости, снижающиеся в процессе эксплуатации с течением времени под воздействием внешних и внутренних факторов, воздействующих на конструктивные элементы и инженерные системы здания или сооружения.

Под воздействием этих факторов конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий и сооружений ухудшаются и с течением времени они перестают отвечать своему назначению.

В строительной науке для определения уровня воздействия этих факторов на элементы объекта недвижимости и установления их предельных (допустимых) значений в период эксплуатации зданий и сооружений, введены параметры эксплуатационных качеств (ПЭК), которые соответствующим образом нормируются и используются при проектировании различных по назначению объектов недвижимости. В настоящее время, в городах Москва, Ростов-на-Дону, Липецке уже используются рыночные методы организации эксплуатации (содержания и ремонта) объектов недвижимости, которые базируются на системе мониторинга, дающего возможность своевременно выявить дефекты, возникающие в их элементах под воздействием факторов внешней и внутренней среды. Его роль в организации управления

объектами недвижимости обусловлена возможностью сравнения их функционального состояния с принятыми стандартами и критериями.

К современному зданию (сооружению) и его техническому оснащению предъявляются высокие требования. На передний план выдвигаются: использование новых сетевых технологий, применение средств коммуникации и интернет – информации, потребность в комфорте и обеспечение безопасности. Однако, и вопросы экологической безопасности, оптимизации использования ресурсов не остаются без внимания специалистов, также актуальной является проблема внедрения энергосберегающих технологий, алгоритмов управления, которые в первую очередь обеспечиваются системами автоматизации зданий. В научно-исследовательских лабораториях и университетах инновационные разработки ждут своего выхода на рынок с целью снижения эксплуатационных расходов и создания высокого уровня комфорта за счет применения современных мультимедийных средств, контроля безопасности, оптимизации количества потребляемой энергии посредством телеметрии и многое другое. Широко известно, что каждое здание имеет свой жизненный цикл (рис. 1), который включает следующие стадии:

- возникновение (строительство);



Рис. 1.Жизненный цикл здания

Все входящие в состав здания элементы и подсистемы, в свою очередь, также имеют свои сроки службы, то есть свои жизненные циклы, которые в определенной мере взаимосвязаны между собой.

Существование совокупности жизненных циклов в одном объекте обуславливает появление синергетического эффекта, который может приводить как к уменьшению длительности жизненного цикла объекта в целом, так и при соответствующих условиях технической эксплуатации, поддержании технико-экономических характеристик объекта - к увеличению продолжительности жизненного цикла объекта в целом.

Жизненный цикл обычно составляет не один десяток лет, причем в отличие от традиционной продукции (технических средств, обработанных материалов, услуг, программного обеспечения) довольно большую часть этого времени занимает период эксплуатации. Особую актуальность имеет проблема поддержания объекта на постпроизводственной стадии - на стадии эксплуатации.

Особенности эксплуатационных процессов строительных объектов состоят в том, что воздействие на здания и сооружения происходит на наиболее длительном промежутке времени и оказывает решающее влияние на качественные характеристики, которые в значительной степени определяются инженерно-техническими и конструктивными решениями, принятыми на стадиях проектирования и строительства. Продолжительность эксплуатационного периода жилого здания зависит от множества факторов и условий, в числе которых можно отметить:

1. конструктивно-технические характеристики самого объекта;
2. обеспеченность материальными, трудовыми, финансовыми ресурсами для поддержания объекта на этапе эксплуатации;
3. качество и своевременность проведения работ по техническому обслуживанию и текущему и ремонту объекта;

#### 4. своевременность и качество проведения капитального ремонта объекта.

Особенности эксплуатационных процессов строительных объектов состоят в том, что воздействие на здания и сооружения происходит на наиболее длительном промежутке времени и оказывает решающее влияние на качественные характеристики, которые в значительной степени определяются инженерно-техническими и конструктивными решениями, принятыми на стадиях проектирования и строительства. Считается, что здание в стадии возникновения соответствует требованиям энергетической эффективности, предъявляемым к нему, а на стадии прекращения существования уже такие требования не предъявляются. Стадия функционирования, находясь между процессами строительства и утилизации, неразрывно связана с потерей первоначальных эксплуатационных характеристик здания. Сюда входят такие общие этапы как функционирование и развитие.

Первый этап - функционирование объекта недвижимости включает обслуживание и ремонт объектов. Функционирование объектов недвижимости представлено следующими направлениями: эксплуатация оборудования помещений; материальный учет; противопожарная охрана и техника безопасности; управление коммуникациями, утилизацией и переработкой отходов, перемещениями и переездами, изменениями и перестройкой; устранение аварийных ситуаций; обеспечение эксплуатации и ремонта; установка мебели и охрана объекта.

В процессе функционирования объекта недвижимости часто приходится выполнять работы по изменению всего объекта или его частей. Существует ряд правил, которые позволяют осуществлять эффективное управление изменениями в пользу организации: пространство, материалы, принципы проектирования, планирование, инженерное обеспечение.

Аварийные ситуации могут возникнуть в любое время, так как никто не застрахован от пожара, затопления, наводнения, землетрясения и так далее. Единой формы плана мероприятий по ликвидации аварий не существует, в каждом конкретном случае назначается ответственный за тот или иной объект и разрабатывается инструкция, по которой он должен действовать.

Второй этап данной стадии жизненного цикла объекта недвижимости - обслуживание и ремонт. Как показывает практика, подавляющее большинство собственников объектов недвижимости не выделяют достаточных средств на содержание и ремонт зданий и сооружений. Но затраты на ликвидацию последствий почти всегда превышают стоимость работ по обслуживанию и ремонту.

Обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости; они не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов.

Ремонт – работы по устранению повреждений или изношенности объекта недвижимости с целью его восстановления до нормального эксплуатационного состояния.

Для обеспечения бесперебойной эксплуатации основных фондов строительного комплекса необходимо их непрерывное возобновление, то есть воспроизводство. Воспроизводство является одной из важнейших задач жилищной политики, имеющей долгосрочные социальные и экономические последствия. Оно входит составной частью в общественное воспроизводство. Процесс воспроизводства может быть реализован посредством нового строительства, проведения капитального ремонта, модернизации и реконструкции существующих объектов.

Использование различных форм воспроизводства, взаимно дополняющих друг друга в едином воспроизводственном процессе, призвано не только обеспечить сохранность объектов недвижимости, но и повысить их качество, а также расширить жилищный фонд современного города.

Общая площадь эксплуатируемых зданий в России составляет около 5 млрд. кв. м, в том числе более 2,8 млрд кв. м это жилые дома, и на их отопление расходуется 400 млн. тонн условного топлива, или 25% годовых энергоресурсов страны. Если общее потребление тепловой энергии сократить только на одну треть от той разницы, которая существует между потреблением тепла в России и странах Западной Европы, как, например, Дании, можно сэкономить 72 миллиарда кубометров природного газа в год. Если учесть все это, то становится ясно, какое первостепенное значение для экономики страны имеет повышение эксплуатационных характеристик зданий и сокращение потребления энергии в домах.

Именно здесь заложены перспективы реального снижения энергопотребления при обеспечении необходимого уровня комфортности проживания.

Анализ современного состояния концептуальных основ эксплуатации объектов недвижимости, а также тенденций в строительном комплексе в целом, доказывает необходимость и неминуемость трансформации критериев и показателей эффективности принимаемых решений. Оптимизировать принимаемые решения по сохранности и воспроизводству объектов недвижимости с учетом энергосберегающих мероприятий возможно при постановке задач многофакторной зависимости. Организационно-технологическое обеспечение реализации задач эффективной эксплуатации должно строиться на совершенствовании методик планирования и производства ремонтных работ, что повысит энергетическую эффективность функционирования объектов недвижимости.

*Источник информации:* Эбзеев М. Б. *Анализ современной концепции эксплуатации объектов недвижимости* / М. Б. Эбзеев // *Молодой ученый*. — 2011. — №12. Т.1. — С. 64-67. [www.moluch.ru/archive/35/4061/](http://www.moluch.ru/archive/35/4061/)

## **9. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Методология оценочной деятельности как система методов оценки включает три подхода: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход приводит к наиболее убедительным результатам при наличии незначительного накопленного износа объекта оценки и, как правило, используется при оценке стоимости имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на вторичном рынке.

Основой затратного подхода является определение затрат, необходимых для восстановления, либо для замещения рассматриваемого объекта. Соответственно стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_{из} - C_{вр} \quad (1)$$

где:

***C<sub>из</sub>***- стоимость объекта с учётом износа;

***C<sub>вр</sub>***- стоимость восстановительного ремонта.

Стоимость с учетом износа учитывает влияние нагрузок и срока службы на техническое состояние объекта. Указанная выше стоимость является скорректированной по отношению к цене на новый рассматриваемый или аналогичный объект. Данная цена определяется из различных источников информации.

Расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом комплектности и физического износа определяется из выражения:

$$C_{из} = (100 - I_n) \times C_{нов} / 100, \quad (2)$$

где: ***I<sub>n</sub>*** – накопленный износ объекта на дату оценки, %.

*Вывод:* Оценщик располагает всей необходимой информацией для оценки стоимости объекта оценки Затратным подходом.

**Сравнительный подход** наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность оцениваемой единицы в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогом с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость оборудования определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичное по качеству и техническому состоянию оборудование.

Сравнительный подход предполагает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки, цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

*Вывод: при маркетинговом исследовании рынка не было обнаружено оборудования, подобного оцениваемому. Поэтому, ввиду отсутствия развитого вторичного рынка для имущества, аналогичного оцениваемому, сравнительный подход в данном отчете не применялся.*

**Доходный подход** - основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости имущества на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения им.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

*Вывод: чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Данное имущество представляет собой оборудование обеспечивающее соблюдение теплового режима объекта и санитарных и гигиенических норм и не предназначено для получения дохода.*

#### **Анализ технического состояния**

При проведении оценки технического состояния всё оборудование разбивается на отдельные группы, которые учитывают марку и модель.

Проводится оценка параметров технического состояния каждой единицы влияющей на его стоимость и возможность дальнейшей эксплуатации. Основные параметры, по которым проводится оценка технического состояния:

- возраст оборудования,
- условия эксплуатации,
- наличие повреждений и необходимость проведения ремонтных мероприятий.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки зависит от назначения оценки, имеющейся информации, ее достоверности, и определяется экспертным путем.

*Вывод: в зависимости от имеющейся информации, ее достоверности и специфики оборудования, определение рыночной стоимости объекта оценки будет производиться затратным методом, объективно отражающего состояние рынка представленного к оценке оборудования.*

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение стоимости затратным подходом

Расчетная рыночная стоимость оцениваемого оборудования, с учетом комплектности и совокупного износа может быть определена по формуле (1):

$$C_{из} = C_{нов} * (1 - I_{ф}) \quad (1), \text{ где}$$

$C_{из}$  – рыночная стоимость с учётом износа;

$C_{нов}$  – стоимость нового аналога;

$I_{ф}$  – коэффициент физического износа.

Таким образом, для определения стоимости оборудования на момент оценки необходимо определить стоимость нового аналога и накопленного (совокупного) износа.

Поскольку функциональный и экономический износы, для оцениваемого оборудования отсутствуют, то рыночная стоимость оборудования будет определена по значениям коэффициента физического износа.

Коэффициент физического износа для оборудования с малым сроком службы определяется по формуле:

$$I_{ф} = T_x / T_n \quad (2), \text{ где:}$$

$T_n$  – нормативный срок службы, установленный производителем;

$T_x$  – срок службы оборудования на момент оценки

### Отопление зданий горячей водой и проведение воды для хозяйственных нужд

Нормативный срок службы трубопровода, для отопления зданий горячей водой принимается по ВСН 58-88.

Трубы стальные электросварные прямошовные с теплоизоляцией:

- срок службы трубопровода- 40 лет;
- хронологический возраст труб - 14 лет;
- оставшийся срок службы – 26 лет.

Значение коэффициента физического износа  $I_{ф} = 14/40 = 0,35$

Значение стоимости трубопровода для отопления зданий горячей водой и трубопровода горячей воды для хозяйственных нужд:

Наименование	Расчет стоимости (формула 1)	Стоимость с учетом износа, руб.
Рыночная стоимость, без учета НДС	1 900 870,85*(1-0,35)	1 235 566,05
Рыночная стоимость с учетом НДС	2 243 027,6*(1-0,35)	1 457 967,94

### Отопление производственных зданий паром

Нормативный срок службы трубопровода из стальных труб ГОСТ 10705-80 и ГОСТ 10704-91, для отопления зданий горячей водой принимается по техническим условиям.

Трубы стальные электросварные прямошовные:

- срок службы трубопровода - 40 лет;
- хронологический возраст труб - 14 лет;
- оставшийся срок службы – 26 лет.

Значение коэффициента физического износа  $I_{ф} = 14/40 = 0,35$

Значение стоимости Трубопровода для отопления зданий паром:

Наименование	Расчет стоимости (формула 1)	Стоимость с учетом износа, руб.
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	$1059697,72 * (1 - 0,35)$	688 803,518
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	$2\,243\,027,6 * (1 - 0,35)$	812 788,15

***Канализационные сети, совмещенные с водосточной системой***

Нормативный срок службы асбестоцементных труб безнапорных (ГОСТ 1839-80), для канализационных сетей принимается по техническим условиям

Трубы асбестоцементные безнапорные:

- срок службы трубопровода- 40 лет;
- хронологический возраст труб – 21 год;
- оставшийся срок службы – 19 лет.

Значение коэффициента физического износа  $I_{ф} = 21/40 = 0,52$

Значение стоимости трубопровода для канализационной сети совмещенного с водосточной системой:

Наименование	Расчет стоимости (формула 1)	Стоимость с учетом износа, руб.
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	$3473925,43 * (1 - 0,52)$	1 667 484,206
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	$4099232,01 * (1 - 0,52)$	1 967 631,365

Итоговая стоимость оборудования, рассчитанная с помощью затратного подхода, составляет:

Наименование	Стоимость оборудования, без НДС, руб.	Стоимость оборудования, с НДС, руб.
Стоимость трубопровода для отопления зданий горячей водой и трубопровода горячей воды для хозяйственных нужд	1 235 566,05	1 457 967,94
Стоимость трубопровода для отопления зданий паром	688 803,518	812 788,15
Стоимость трубопровода канализационной сети совмещенного с водосточной системой	1 667 484,206	1 967 631,365

Стоимость отопительной и канализационной сетей	3591853,777	4238387,456
--	-------------	-------------

**Таким образом, рыночная стоимость отопительной и канализационной систем, рассчитанная по затратному подходу с учётом НДС составляет:**

**4 238 387**

**(Четыре миллиона двести тридцать восемь тысяч триста восемьдесят семь) рублей**



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

Таким образом, рыночная стоимость отопительных и канализационных сетей, расположенных по адресу: г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9, которая по состоянию на 29.12.2011г., с учетом округления, составляет:

**4 238 387**

**(Четыре миллиона двести тридцать восемь тысяч триста восемьдесят семь) рублей**

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 12.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «МЭН», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными: факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности; сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами; я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон; мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями; задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

### 12.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной рыночной стоимости отопительных и канализационных сетей, расположенных по адресу: г. Москва, Южнопортовая ул., д. 9, которая по состоянию на 29.12.2011г., с учетом округления, составляет:

**4 238 387**

**(Четыре миллиона двести тридцать восемь тысяч триста восемьдесят семь) рублей**

Оценщик

Мусатов Э.А.

### 13. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

**Подходы к оценке:**

**затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

**сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время)** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### 14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

**Законы и нормативные акты:**

Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);

Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;

Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г. «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;

Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;

Гражданский Кодекс Российской Федерации;

### 15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о членстве Оценщика (копия)
2. Страховой полис Оценщика (копия)
3. Задание на оценку
4. Локальная смета №1
5. Локальная смета №2
6. Локальная смета №3