

ИНН 263406436206, ОГРНИП 304263510300166 от 12.04.2004г.
Адрес регистрации: 355004, г. Ставрополь, ул. Баумана, 48; тел. 8-962-447-57-63
Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
Свидетельство о членстве в СРО № 0021018 от 28.05.2016 г.

ОТЧЕТ № 445
об определении рыночной и ликвидационной стоимости
имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут»
по состоянию на 20 апреля 2018 г.

Дата составления отчета: 26 апреля 2018 г.



г. Ставрополь, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	11
1.6. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	16
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	22
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	23
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	23
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	23
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	24
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ	25
7.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	25
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	26
8.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
8.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
8.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	76
8.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ.	76
8.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.	76
8.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	76
8.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	76
8.9. ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
8.10. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
8.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	78
8.12. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	78
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	82
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	134
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	139
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	169
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	236
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	253
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	270
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	279
17. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ОЦЕНКЕ	287

Приложения

ИНН 263406436206, ОГРНИП 304263510300166 от 12.04.2004г.
 Адрес регистрации: 355004, г. Ставрополь, ул. Баумана, 48; тел. 8-962-447-57-63
 Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
 Свидетельство о членстве в СРО № 0021018 от 28.05.2016 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 445 от 01.02.2018 г. между Индивидуальным предпринимателем Гридиной Ольгой Александровной (Исполнитель) и ЗАО «Азимут» в лице конкурсного управляющего Шмидт Олега Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-13855/2016 от 09.11.2017 (Заказчик), задание на оценку.

1.2. Общие сведения

Дата проведения оценки	20.04.2018 г.
Дата определения стоимости объекта оценки	20.04.2018 г.
Дата обследования объекта оценки	01.02.2018 г. и 02.04.2018 г.
Порядковый номер отчета	445
Дата составления отчета	26.04.2018 г.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Назначение оценки	Определение стартовой цены продажи на торгах в рамках конкурсного производства.
Форма представления отчета	письменная

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки, месторасположение объектов оценки	<p>1. База производственная (кирпичный завод), расположенная на земельном участке, назначение: земли поселений – под производственной базой, площадь объекта: 44200 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:61, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113, включающая в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание (административное здание), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 214 кв.м., литер: А, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:116 – Здание (здание бытовых помещений, помещения №5-№12), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 44,4 кв.м., литер: В, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:97 – Здание (столовая), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 85,5 кв.м., литер: Р, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:120 – Здание (склад с подвалом, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 46,8 кв.м., литер: Б, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:88 – Помещение (токарный цех, помещения №5, №6), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 77,5 кв.м., литер: Т, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:141 – Здание (склад запасных частей, помещения № 2,3,4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 71,9 кв.м., литер: Г, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:109
--	---

- Здание (склад готовой продукции), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 222,5 кв.м., литер: Х, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:81
- Здание (склад ГСМ), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 47,5 кв.м., литер: Д, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:79
- Здание (цех по сборке пластиковых окон), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 73 кв.м., литер: Ю, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:111
- Здание (сварочный цех), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 97,2 кв.м., литер: Ф, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:80
- Помещение (гараж, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 143,5 кв.м., литер: С, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:140
- Здание (кольцевая печь), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 896,1 кв.м., литер: Ч, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:117
- Здание (прессовое отделение), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 188,2 кв.м., литер: Е, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:89
- Здание (сушильный сарай № 1), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1142,5 кв.м., литер: П, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:110
- Здание (сушильный сарай № 2), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1017,2 кв.м., литер: Н, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:100
- Здание (сушильный сарай № 3), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 985,3 кв.м., литер: М, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:122
- Здание (сушильный сарай № 4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1022,4 кв.м., литер: Л, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:105
- Здание (сушильный сарай № 5), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1334,2 кв.м., литер: К, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:90
- Здание (сушильный сарай № 6), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1570,9 кв.м., литер: И, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:91
- Здание (сушильный сарай № 7), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1121,6 кв.м., литер: Ж, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:82
- Шатер кольцевой печи
- Эл.линия завода ВА-0,4 КВ
- Эл.линия завода КТП-71
- Эл.линия завода 0,4 КВ
- Газопровод

Движимое имущество – 62 ед., в том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990

4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993
14	Ящичный питатель	1967
15	Вальцы тонкого помола	1980
16	Многоковшовой экскаватор	1987
17	Смеситель лопастный	2002
18	Пресс СМК-217	2004
19	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994
20	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993
21	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982
22	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989
23	Транспортное средство: марка, модель: ГА331029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992
24	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988
25	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007
26	Дымосос	1987
27	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996

	28	Принтер HP LaserJet 1010	2003
	29	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001
	30	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006
	31	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011
	32	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	2006
	33	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015
	34	Трансформаторная подстанция	1957
	35	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007
	36	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006
	37	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996
	38	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998
	39	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963
	40	Токарно-винторезный станок, модель 2A112	1992
	41	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007
	42	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990
	43	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000
	44	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990
	45	Котел отопительный в административном здании литер А	1990
	46	Оборудование электрощитовой	2015
	47	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013
	48	Электрический обогреватель Energy	2011
	49	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011
	50	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006
	51	Сверлильный станок	1992
	52	Тиски слесарные	1992
	53	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992
	54	Точильно-шлифовальный станок	1992
	55	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007
	56	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991
	57	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002
	58	Сварочный односторонний станок для пвх Lisi A1TR	2003
	59	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007
	60	Фрезерный станок для пвх	2007
	61	Распределительный газовый шкаф	1990
	62	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957
Перечень документов,	- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 08.12.2017 г.		

устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 5 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 6 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 7 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 8 от 08.12.2017 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г. - Технические паспорта на здания - Паспорт транспортного средства 26 КК 299881 - Паспорт транспортного средства 26 ВС 953239 - Паспорт транспортного средства 26 АЕ 048050 - Паспорт транспортного средства 78 ТУ 699157 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412051 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412052 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВА 961959 - Свидетельство о регистрации ТС 26 СВ 178416
Собственник объекта	ЗАО «Азимут» ИНН 2606005530, КПП 260601001, ОГРН 1022603029460 от 18.12.2002 г. 356264, Ставропольский край, Грачевский район, село Кугульта, улица Рязанка, 113
Заказчик оценки	Конкурсный управляющий ЗАО «Азимут» Шмидт Олег Александрович , действующий на основании Решения Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-13855/2016 от 09.11.2017 г.

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ Оценщик, получил следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем отчете подходов:

- для недвижимого имущества

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	База производственная (кирпичный завод), без учета стоимости земельного участка	13 781 681	17 894 700	Обосновано не применялся	15 421 000
	<i>Вес подхода:</i>	<i>60%</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>	
2	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61, площадь 44200 кв м	Обосновано не применялся	5 392 000	Обосновано не применялся	5 392 000
	<i>Вес подхода:</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	
Итого:					20 813 000

- для движимого имущества

№ п/п	Наименование	Год вып.	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992	95 300	не применялся	не применялся	95 300
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990	73 600	не применялся	не применялся	73 600
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990	67 500	не применялся	не применялся	67 500

№ п/п	Наименование	Год вып.	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	105 700	не применялся	не применялся	105 700
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	79 000	не применялся	не применялся	79 000
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	105 700	не применялся	не применялся	105 700
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	105 700	не применялся	не применялся	105 700
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	105 700	не применялся	не применялся	105 700
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	137 800	не применялся	не применялся	137 800
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	141 900	не применялся	не применялся	141 900
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	105 300	не применялся	не применялся	105 300
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21,9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	32 800	не применялся	не применялся	32 800
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993	66 400	не применялся	не применялся	66 400
14	Смеситель лопастный	2002	107 300	не применялся	не применялся	107 300
15	Дымосос	1987	58 800	не применялся	не применялся	58 800
16	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996	2 700	не применялся	не применялся	2 700
17	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001	6 500	не применялся	не применялся	6 500
18	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006	13 300	не применялся	не применялся	13 300
19	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015	5 200	не применялся	не применялся	5 200
20	Трансформаторная подстанция	1957	34 100	не применялся	не применялся	34 100
21	Счетчик газовый Kromschroder ВК-G25	2007	5 500	не применялся	не применялся	5 500
22	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006	90 000	не применялся	не применялся	90 000
23	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996	64 700	не применялся	не применялся	64 700
24	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998	5 900	не применялся	не применялся	5 900

№ п/п	Наименование	Год вып.	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
25	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007	6 600	не применялся	не применялся	6 600
26	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990	3 600	не применялся	не применялся	3 600
27	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000	5 200	не применялся	не применялся	5 200
28	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990	4 300	не применялся	не применялся	4 300
29	Котел отопительный в административном здании литер А	1990	4 300	не применялся	не применялся	4 300
30	Оборудование электрощитовой	2015	16 900	не применялся	не применялся	16 900
31	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013	3 300	не применялся	не применялся	3 300
32	Электрический обогреватель Energy	2011	200	не применялся	не применялся	200
33	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006	80 900	не применялся	не применялся	80 900
34	Сверлильный станок	1992	4 100	не применялся	не применялся	4 100
35	Тиски слесарные	1992	700	не применялся	не применялся	700
36	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992	18 200	не применялся	не применялся	18 200
37	Точильно-шлифовальный станок	1992	16 300	не применялся	не применялся	16 300
38	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007	10 900	не применялся	не применялся	10 900
39	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991	192 300	не применялся	не применялся	192 300
40	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002	3 700	не применялся	не применялся	3 700
41	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007	5 700	не применялся	не применялся	5 700
42	Фрезерный станок для ПВХ	2007	4 300	не применялся	не применялся	4 300
43	Распределительный газовый шкаф	1990	5 600	не применялся	не применялся	5 600
44	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957	8 800	не применялся	не применялся	8 800
<i>Вес подхода:</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
45	Ящичный питатель	1967	не применялся	210 200	не применялся	210 200
46	Вальцы тонкого помола	1980	не применялся	232 200	не применялся	232 200
47	Многоковшовой экскаватор	1987	не применялся	179 200	не применялся	179 200
48	Пресс СМК-217	2004	не применялся	645 000	не применялся	645 000
49	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование:	1994	не применялся	54 900	не применялся	54 900

№ п/п	Наименование	Год вып.	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
	автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26					
50	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993	не применялся	130 400	не применялся	130 400
51	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982	не применялся	117 300	не применялся	117 300
52	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989	не применялся	180 900	не применялся	180 900
53	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992	не применялся	31 700	не применялся	31 700
54	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988	не применялся	283 800	не применялся	283 800
55	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007	не применялся	169 500	не применялся	169 500
56	Принтер HP LaserJet 1010	2003	не применялся	2 600	не применялся	2 600
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011	не применялся	10 800	не применялся	10 800
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № КХ-FC233RU	2006	не применялся	1 100	не применялся	1 100

№ п/п	Наименование	Год вып.	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
59	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963	не применялся	47 000	не применялся	47 000
60	Токарно-винторезный станок, модель 2A112	1992	не применялся	38 300	не применялся	38 300
61	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011	не применялся	3 900	не применялся	3 900
62	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003	не применялся	57 900	не применялся	57 900
<i>Вес подхода:</i>			<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	
Итого:						4 409 000

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, в соответствии с условиями договора и не могут применяться для других целей.

1.6 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Приведенные в Отчете расчеты и анализ, с учетом приведенных в отчете допущений, позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут», по состоянию на 20.04.2018 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, составляет:

25 222 000 (Двадцать пять миллионов двести двадцать две тысячи) рублей, без учета НДС.

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут», по состоянию на 20.04.2018 г. по состоянию на дату оценки, составляет:

22 447 500 (Двадцать два миллиона четыреста сорок семь тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС.

По объектам:

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Административное здание	1960	А, а	2 730 000	2 429 700
2	Здание бытовых помещений, помещения №5-12	1988	В	316 000	281 200
3	Здание столовой	1988	Р	596 000	530 400
4	Склад с подвалом, помещения №1-4	1988	Б	272 000	242 100
5	Токарный цех, помещения №5,6	1965	Т	239 000	212 700
6	Склад запасных частей, помещения №2,3,4	1955	Г	280 000	249 200
7	Склад готовой продукции	2006	Х	1 592 000	1 416 900
8	Склад ГСМ	1988	Д	115 000	102 400
9	Цех по сборке пластиковых окон	2008	Ю	523 000	465 500
10	Сварочный цех	1965	Ф	378 000	336 400
11	Здание гаража, помещения №1-4	1960	С	437 000	388 900
12	Здание (кольцевая печь)	1955	Ч	1 508 000	1 342 100
13	Прессовое отделение	1966	Е	507 000	451 200
14	Сушильный сарай №1	1992	П	697 000	620 300
15	Сушильный сарай №2	1992	Н	620 000	551 800
16	Сушильный сарай №3	1992	М	601 000	534 900

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
17	Сушильный сарай №4	1992	Л	644 000	573 200
18	Сушильный сарай №5	1992	К	971 000	864 200
19	Сушильный сарай №6	1992	И	1 050 000	934 500
20	Сушильный сарай №7	1992	Ж	687 000	611 400
21	Шатер кольцевой печи	1955		173 000	154 000
22	Электрoлиния завода ВЛ-0,4 кВ	1975		39 000	34 700
23	Электрoлиния завода КТП-71	1975		226 000	201 100
24	Электрoлиния завода ВЛ-0,4 кВ	2001		60 000	53 400
25	Газопровод	нет св		160 000	142 400
26	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61			5 392 000	4 798 900
27	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992		95 300	84 800
28	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990		73 600	65 500
29	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990		67 500	60 100
30	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		105 700	94 100
31	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		79 000	70 300
32	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 700	94 100
33	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		105 700	94 100
34	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		105 700	94 100
35	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		137 800	122 600
36	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		141 900	126 300
37	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 300	93 700
38	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		32 800	29 200
39	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993		66 400	59 100
40	Ящичный питатель	1967		210 200	187 100
41	Вальцы тонкого помола	1980		232 200	206 700
42	Многоковшовой экскаватор	1987		179 200	159 500
43	Смеситель лопастный	2002		107 300	95 500
44	Пресс СМК-217	2004		645 000	574 100

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
45	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994		54 900	48 900
46	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993		130 400	116 100
47	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982		117 300	104 400
48	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989		180 900	161 000
49	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992		31 700	28 200
50	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988		283 800	252 600
51	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007		169 500	150 900
52	Дымосос	1987		58 800	52 300
53	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996		2 700	2 400
54	Принтер HP LaserJet 1010	2003		2 600	2 300
55	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001		6 500	5 800
56	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006		13 300	11 800
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display	2011		10 800	9 600

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
	ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь				
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	2006		1 100	1 000
59	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015		5 200	4 600
60	Трансформаторная подстанция	1957		34 100	30 300
61	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007		5 500	4 900
62	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006		90 000	80 100
63	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996		64 700	57 600
64	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998		5 900	5 300
65	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963		47 000	41 800
66	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992		38 300	34 100
67	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007		6 600	5 900
68	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990		3 600	3 200
69	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000		5 200	4 600
70	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990		4 300	3 800
71	Котел отопительный в административном здании литер А	1990		4 300	3 800
72	Оборудование электрощитовой	2015		16 900	15 000
73	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013		3 300	2 900
74	Электрический обогреватель Energy	2011		200	200
75	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011		3 900	3 500
76	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006		80 900	72 000
77	Сверлильный станок	1992		4 100	3 600
78	Тиски слесарные	1992		700	600
79	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992		18 200	16 200
80	Точильно-шлифовальный станок	1992		16 300	14 500
81	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007		10 900	9 700
82	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991		192 300	171 100
83	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002		3 700	3 300

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
84	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003		57 900	51 500
85	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007		5 700	5 100
86	Фрезерный станок для пвх	2007		4 300	3 800
87	Распределительный газовый шкаф	1990		5 600	5 000
88	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957		8 800	7 800
Итого :				25 222 000	22 447 500

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, при этом следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; (в ред. от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости является *рекомендуемой* для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течении *шести* месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

Оценщик

Гридина О.А.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка производится по существующему состоянию объектов

<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор № 445 от 01.02.2018 г. между Индивидуальным предпринимателем Гридиной Ольгой Александровной (Исполнитель) и ЗАО «Азимут» в лице конкурсного управляющего Шмидт Олега Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-13855/2016 от 09.11.2017 г. (Заказчик), задание на оценку.</p>
<p>Объекты оценки, месторасположение объектов оценки</p>	<p>1. База производственная (кирпичный завод), расположенная на земельном участке, назначение: земли поселений – под производственной базой, площадь объекта: 44200 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:61, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113, включающая в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> – - Здание (административное здание), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 214 кв.м., литер: А, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:116 – Здание (здание бытовых помещений, помещения №5-№12), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 44,4 кв.м., литер: В, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:97 – Здание (столовая), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 85,5 кв.м., литер: Р, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:120 – Здание (склад с подвалом, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 46,8 кв.м., литер: Б, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:88 – Помещение (токарный цех, помещения №5, №6), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 77,5 кв.м., литер: Т, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:141 – Здание (склад запасных частей, помещения № 2,3,4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 71,9 кв.м., литер: Г, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:109 – Здание (склад готовой продукции), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 222,5 кв.м., литер: Х, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:81 – Здание (склад ГСМ), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 47,5 кв.м., литер: Д, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:79 – Здание (цех по сборке пластиковых окон), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 73 кв.м., литер: Ю, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:111 – Здание (сварочный цех), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 97,2 кв.м., литер: Ф, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:80 – Помещение (гараж, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 143,5 кв.м., литер: С, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:140 – Здание (кольцевая печь), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 896,1 кв.м., литер: Ч, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:117 – Здание (прессовое отделение), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 188,2 кв.м., литер: Е, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:89 – Здание (сушильный сарай № 1), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1142,5 кв.м., литер: П, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:110 – Здание (сушильный сарай № 2), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1017,2 кв.м., литер: Н, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:100

- Здание (сушильный сарай № 3), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 985,3 кв.м., литер: М, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:122
- Здание (сушильный сарай № 4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1022,4 кв.м., литер: Л, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:105
- Здание (сушильный сарай № 5), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1334,2 кв.м., литер: К, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:90
- Здание (сушильный сарай № 6), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1570,9 кв.м., литер: И, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:91
- Здание (сушильный сарай № 7), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1121,6 кв.м., литер: Ж, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:82
- Шатер кольцевой печи
- Эл.линия завода ВА-0,4 КВ
- Эл.линия завода КТП-71
- Эл.линия завода 0,4 КВ
- Газопровод

Движимое имущество – 62 ед., в том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990
4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993
14	Ящичный питатель	1967
15	Вальцы тонкого помола	1980
16	Многоковшовой экскаватор	1987
17	Смеситель лопастный	2002
18	Пресс СМК-217	2004

19	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994
20	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993
21	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982
22	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989
23	Транспортное средство: марка, модель: ГА331029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992
24	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988
25	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007
26	Дымосос	1987
27	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996
28	Принтер HP LaserJet 1010	2003
29	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001
30	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006
31	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011
32	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	2006
33	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015
34	Трансформаторная подстанция	1957
35	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007
36	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006
37	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996
38	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998
39	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963
40	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992
41	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007
42	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990
43	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000
44	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990

	45	Котел отопительный в административном здании литер А	1990
	46	Оборудование электрощитовой	2015
	47	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013
	48	Электрический обогреватель Energy	2011
	49	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011
	50	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006
	51	Сверлильный станок	1992
	52	Тиски слесарные	1992
	53	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992
	54	Точильно-шлифовальный станок	1992
	55	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007
	56	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991
	57	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002
	58	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003
	59	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007
	60	Фрезерный станок для пвх	2007
	61	Распределительный газовый шкаф	1990
	62	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки представляет собою недвижимое и движимое имущество, принадлежащее ЗАО «Азимут», состав которого подробно описан в разделе отчета об оценке Описание объекта оценки, с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики устанавливаются на основании документов, предоставленных Заказчиком в виде копий, заверенных Заказчиком сшивом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 5 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 6 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 7 от 08.12.2017 г. - Инвентаризационная опись основных средств № 8 от 08.12.2017 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г. - Технические паспорта на здания - Паспорт транспортного средства 26 КК 299881 - Паспорт транспортного средства 26 ВС 953239 - Паспорт транспортного средства 26 АЕ 048050 - Паспорт транспортного средства 78 ТУ 699157 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412051 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412052 - Паспорт самоходной машины и других видов техники ВА 961959 - Свидетельство о регистрации ТС 26 СВ 178416 		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Право собственности.		

отношении каждой из частей объекта оценки	
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Обстоятельства, обуславливающие определение стоимости	Решением Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-13855/2016 от 09.11.2017 г. в отношении ЗАО «Азимут» введено конкурсное производство.
Срок экспозиции объекта оценки	Рыночный срок экспозиции – 6 месяцев и более Срок экспозиции при определении ликвидационной стоимости – 3 месяца
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	В соответствии со ст. 139 ФЗ-127 от 26.10.2002 г. (в ред. 03.07.2016 г.)
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки как стартовой стоимости продажи на торгах в рамках конкурсного производства.
Дата оценки	20 апреля 2018 г.
Дата составления отчета	26 апреля 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка основана на документах, представленных Заказчиком, которые считаются достоверными.</p> <p>Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.</p> <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.</p> <p>Допущения по анализу наиболее эффективного использования объекта, используемые при проведении оценки: оценка объекта будет производиться исходя из вида фактического состояния и разрешенного использования.</p> <p>Осмотр объектов оценки будет производиться исходя из физических возможностей Оценщика без угрозы его жизни и здоровью.</p> <p>Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе отчета об оценке.</p>
Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)	Не требуется
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	Указывается в соответствующем разделе Отчета
Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	Не требуется

Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	Не требуется
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость	Не требуется, представить итоговый результат оценки единственным числом.
Дополнительная информация в соответствии с ФСО - 10	
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)	Частичный - внешний, без разбора инструментальных методов исследования узлов и агрегатов
Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка	Ограничено доступностью информации
Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса	Оценка будет производиться без учета допущения об использовании объекта оценки в составе действующего имущественного комплекса
Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса	Оценка будет производиться без учета допущения о прекращении использования объекта оценки в составе действующего имущественного комплекса
Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов	Поскольку объект оценки представляют собой движимое имущество, оценка будет производиться исходя из предположения, что рыночная стоимость не зависит от перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов
Допущение об оценке машин и оборудования в составе объектов или отдельно от них (в случае наличия интегрирования машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости)	Интеграция отсутствует
Обременения	Отсутствуют

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, отмеченных в данном отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины определяемой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; (в ред. от 03 июля 2016 г. № 360-ФЗ), и Федеральными стандартами оценки, утверждёнными Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №№ 297-299 (ФСО №1 – ФСО №3), ФСО-7, утверждённого Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г., ФСО№10, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328, ФСО № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 г. № 721 (далее - Федеральные Стандарты Оценки)
6. При оценке выполнялись требования свода стандартов и правил Российского общества оценщиков 2015 (ССО РОО 2015), утвержденного решением Совета Российского общества оценщиков от 23 декабря 2015 г. протокол № 07-Р, существующие принципы и методики проведения оценки.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало на оценщика никакого давления и не пыталось повлиять на результаты оценки.
8. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков

Оценщик

Гридина О. А

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Содержание и объем работ использованных для проведения оценки сведено в таблицу:

1.	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2.	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Получено
3.	Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4.	Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, характеристик имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5.	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки.	Проведено
6.	Выбор подходов и осуществление необходимых расчетов в рамках выбранных подходов	Проведено
7.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8.	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий ЗАО «Азимут» (ИНН 2606005530, КПП 260601001, ОГРН 1022603029460 от 18.12.2002 г., 356264, Ставропольский край, Грачевский район, село Кугульта, улица Рязанка, 113), Шмидт Олег Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-13855/2016 от 09.11.2017 г. в соответствии с требованиями п. 2 ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5.2. Сведения об оценщике

Исполнитель	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Индивидуальный предприниматель Гридина Ольга Александровна (ИП Гридина О.А.)
Адрес местонахождения	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 392, оф. 523.
Адрес регистрации	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Баумана, 48
ИНН	263406436206
ОГРНИП	304263510300166
Дата присвоения ОГРНИП	12.04.2004 г.

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Гридина Ольга Александровна
Паспортные данные	Паспорт 0702 № 885184 выдан ОВД Ленинского района г. Ставрополя 05 апреля 2002 года.
Адрес местонахождения	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 392.
Информация о членстве в СРО	Действительный член ООО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007 г.
Местонахождение СРО	Общероссийская общественная организации «Российское общество оценщиков» находится по адресу: город Москва, улица Новая Басманная, дом 21, строение 1.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1) Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; 2) Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано Институтом дополнительного профессионального образования ФГБОУ ВПО Ставропольский ГАУ 17 октября 2012 года. 3) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006934-1 от 26 марта 2018 г. « Оценка недвижимости». (004260-КА1) 4) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006935-2 от 26 марта 2018 г. « Оценка движимого имущества ». (002097-КА2)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СОАО «ВСК». № 16470В4003424 от 06.09.2016 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2016 г. по 18 сентября 2017 г. Лимит ответственности: 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценке	с 2000 года

5.3 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Другие специалисты не привлекались.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком. Прочие исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.

3. Права землепользования оценщик рассматривал, лишь в отношении поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления.

4. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету, и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельным договором или официального вызова в суд.

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

6. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Оценка проводится на основе допущения об отсутствии незаконных перепланировок/модернизаций/реконструкций объекта оценки, если иное не будет установлено в результате визуального осмотра объекта или в результате изучения документов, предоставленных в распоряжение Оценщика для целей проведения оценки. Оценщик не проводит осмотр объекта с применением необходимой измерительной аппаратуры, позволяющей достоверно определить обмерные характеристики объекта оценки.

8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчёт об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества, (сделки).

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на вычислительных устройствах отличающимся программным обеспечением. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в указанном программном продукте округлениями и ограничениями.

11. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

12. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

13. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, при этом следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 12. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; (часть вторая в ред. Федерального закона № 360-ФЗ от 03.07.2016 г.): «Итоговая величина

рыночной или иной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Используемые законы и стандарты

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. Федерального закона 360-ФЗ от 03.07.2016 года).

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299,
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328
- Федеральный стандарт оценки № 12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».
- Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Вышеперечисленные стандарты применяются в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов оценки, использованных для подготовки настоящего отчета об оценке, обусловлено требованиями законодательства в области оценочной деятельности в Российской Федерации.

Использование Свода стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено требованиями саморегулируемой организации оценщиков к своим членам – оценщикам, участвовавшим в работе над настоящим отчетом об оценке. Применение иных требований и стандартов использовано только в той части, где они не противоречат обозначенным выше требованиям. Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

7.2. Основные термины и определения

В данном отчете приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1 – ФСО №3). утверждёнными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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".¹

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединённых общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

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

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

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

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.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 5 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 6 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 7 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 8 от 08.12.2017 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г.
- Технические паспорта на здания
- Паспорт транспортного средства 26 КК 299881
- Паспорт транспортного средства 26 ВС 953239

¹ Федеральный Закон об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ст.3.

- Паспорт транспортного средства 26 АЕ 048050
- Паспорт транспортного средства 78 ТУ 699157
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412051
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412052
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВА 961959
- Свидетельство о регистрации ТС 26 СВ 178416

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.	Отражено/ Отражено частично/Не отражено (при необходимости небольшой комментарий)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено/ проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Установление данных обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено/ проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено/ проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено/ проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено/проведено частично/ не проведено Данные сведения заказчиком не предоставлены

8.2. Характеристики объектов оценки

Согласно Договора № 445 от 01.02.2018 года к оценке предъявлена **база производственная (кирпичный завод), расположенная на** земельном участке, назначение: земли поселений – под производственной базой, площадь объекта: 44200 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:61, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113, включающая в себя:

– Здание (административное здание), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 214 кв.м., литер: А, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:116

- Здание (здание бытовых помещений, помещения №5-№12), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 44,4 кв.м., литер: В, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:97
- Здание (столовая), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 85,5 кв.м., литер: Р, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:120
- Здание (склад с подвалом, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 46,8 кв.м., литер: Б, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:88
- Помещение (токарный цех, помещения №5, №6), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 77,5 кв.м., литер: Т, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:141
- Здание (склад запасных частей, помещения № 2,3,4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 71,9 кв.м., литер: Г, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:109
- Здание (склад готовой продукции), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 222,5 кв.м., литер: Х, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:81
- Здание (склад ГСМ), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 47,5 кв.м., литер: Д, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:79
- Здание (цех по сборке пластиковых окон), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 73 кв.м., литер: Ю, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:111
- Здание (сварочный цех), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 97,2 кв.м., литер: Ф, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:80
- Помещение (гараж, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 143,5 кв.м., литер: С, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:140
- Здание (кольцевая печь), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 896,1 кв.м., литер: Ч, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:117
- Здание (прессовое отделение), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 188,2 кв.м., литер: Е, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:89
- Здание (сушильный сарай № 1), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1142,5 кв.м., литер: П, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:110
- Здание (сушильный сарай № 2), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1017,2 кв.м., литер: Н, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:100
- Здание (сушильный сарай № 3), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 985,3 кв.м., литер: М, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:122
- Здание (сушильный сарай № 4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1022,4 кв.м., литер: Л, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:105
- Здание (сушильный сарай № 5), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1334,2 кв.м., литер: К, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:90
- Здание (сушильный сарай № 6), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1570,9 кв.м., литер: И, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:91
- Здание (сушильный сарай № 7), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1121,6 кв.м., литер: Ж, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:82
- Шатер кольцевой печи
- Эл.линия завода ВА-0,4 КВ
- Эл.линия завода КТП-71
- Эл.линия завода 0,4 КВ
- Газопровод

Движимое имущество – 62 ед., в том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990

№	Наименование	Год
4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993
14	Ящичный питатель	1967
15	Вальцы тонкого помола	1980
16	Многоковшовой экскаватор	1987
17	Смеситель лопастный	2002
18	Пресс СМК-217	2004
19	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994
20	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993
21	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982
22	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989
23	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992
24	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988
25	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007
26	Дымосос	1987
27	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996
28	Принтер HP LaserJet 1010	2003
29	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001
30	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006
31	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011
32	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	2006
33	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015
34	Трансформаторная подстанция	1957
35	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007
36	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006
37	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996
38	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998
39	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963
40	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992

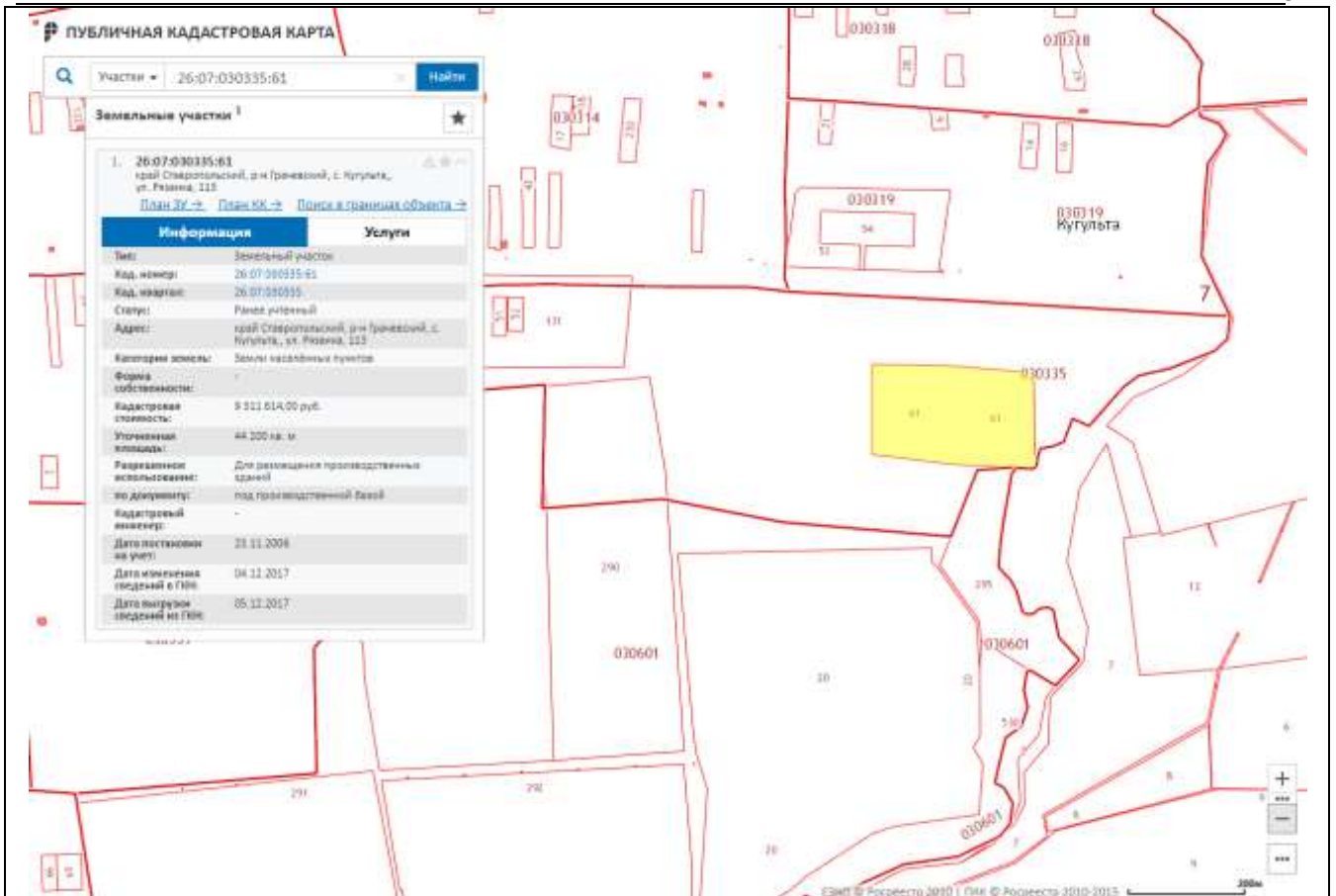
№	Наименование	Год
41	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007
42	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990
43	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000
44	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990
45	Котел отопительный в административном здании литер А	1990
46	Оборудование электрощитовой	2015
47	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013
48	Электрический обогреватель Energy	2011
49	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011
50	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006
51	Сверлильный станок	1992
52	Тиски слесарные	1992
53	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992
54	Точильно-шлифовальный станок	1992
55	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007
56	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991
57	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002
58	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003
59	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007
60	Фрезерный станок для пвх	2007
61	Распределительный газовый шкаф	1990
62	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957

Осмотр объекта оценки

Осмотр	Дата обследования объекта оценки
осуществлен в период, возможно близкий к дате оценки	-
осуществлен, и использована дата осмотра, в соответствии с заданием на оценку	01.02.2018 г. и 02.04.2018 г.
не проведен, причины, по которым объект оценки не осмотрен, допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	-

Таблица 1. Точное описание объекта оценки Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 26:07:030335:61, находящийся по адресу: Ставропольский край, р-н Грачевский, с. Кугульта,, ул. Рязанка, 113:

Характеристика	Описание	Источник информации
Имущественные права	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г.
Назначение	Земли населённых пунктов - под производственной базой	
Наличие коммуникаций	+	Осмотр
Наличие улучшений - ОКС или сооружений	Есть	Осмотр Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г.
Форма	Неправильный четырехугольник	Публичная кадастровая карта - http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline



Рельеф	Ровный	Осмотр
Положение относительно дорог Транспортная доступность	Внутриквартально, грунтовые дороги	Осмотр Публичная кадастровая карта - http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/



Информация о текущем	Совпадает с ВРИ.	Осмотр
----------------------	------------------	--------

использовании Сведения об износе и устаревании	Износ - не подвержен, так как характерно только при истощении плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональное устаревание - признаков не наблюдается - отсутствуют заболоченность, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности ядовитыми соединениями и т.д. Внешнее устаревание признаков не наблюдается.	Ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.
---	--	--

1. Административное здание

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	А, а
Год постройки	1960
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	214,0
Площадь застройки, кв. м.	291,8
Строительный объем, куб.м.	982,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	бутовый
Перекрытия	деревянные
Кровля	металлпрофиль
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	есть
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	есть
Состояние объекта: хорошее	





2. Здание бытовых помещений, помещения №5-12

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	В

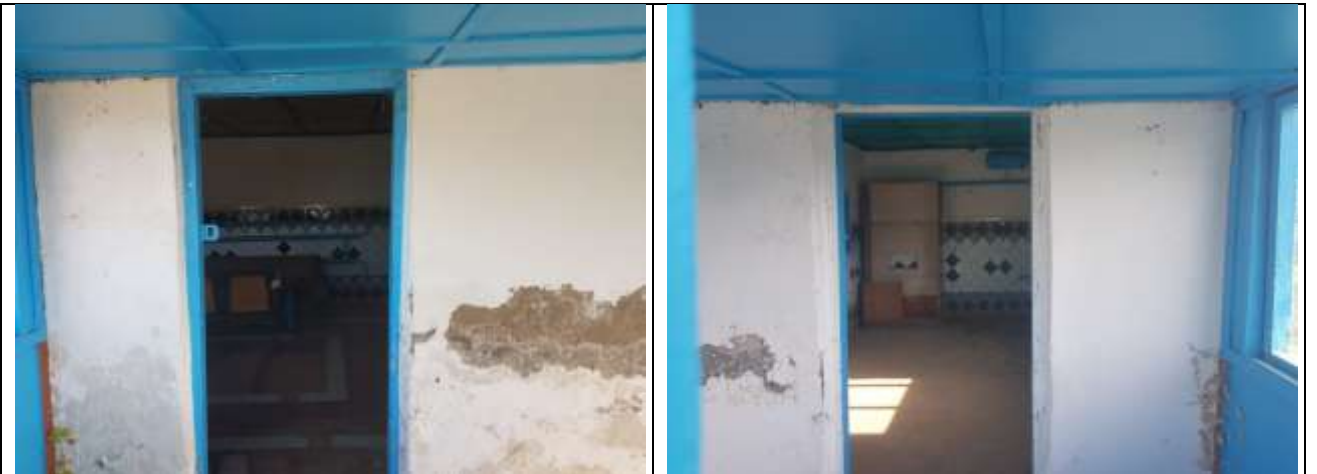
Год постройки	1988
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	44,4
Площадь застройки, кв. м.	60,4
Строительный объем, куб.м.	172,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	есть
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: хорошее	





3. Здание столовой

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Р
Год постройки	1988
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	85,5
Площадь застройки, кв. м.	102,7
Строительный объем, куб.м.	252,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	есть
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	есть
Состояние объекта: условно-пригодное	



4. Склад с подвалом, помещения №1-4

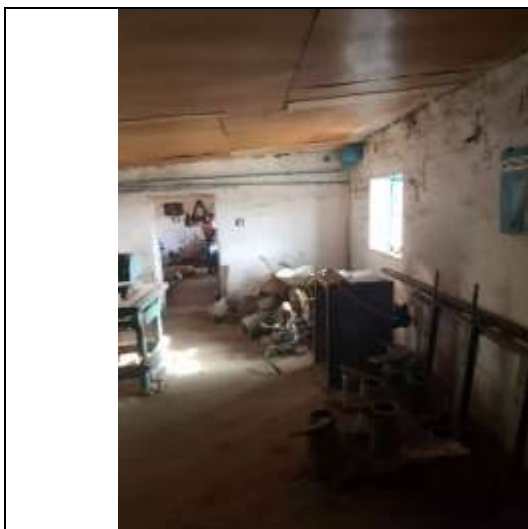
Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Б
Год постройки	1988
Этажность здания	1 с подвалом
Полезная площадь, кв.м.	46,8
Площадь застройки, кв. м.	29,3
Строительный объем, куб.м.	136
Тип здания:	

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: условно-пригодное	



5. Токарный цех, помещения №5,6

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Т
Год постройки	1965
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	77,5
Площадь застройки, кв. м.	92,8
Строительный объем, куб.м.	269,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: условно-пригодное	



6. Склад запасных частей, помещения №2,3,4

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Г
Год постройки	1955
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	71,9
Площадь застройки, кв. м.	85,5
Строительный объем, куб.м.	171,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный

Стены	кирпичные
Покрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



7. Склад готовой продукции

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Х
Год постройки	2006
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	222,5
Площадь застройки, кв. м.	239,4
Строительный объем, куб.м.	2155
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный
Каркас	мет.
Стены	кирпичные 30%, металлич 70%
Перекрытия	Металлич. фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: хорошее	



8. Склад ГСМ

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Д
Год постройки	1988
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	47,5
Площадь застройки, кв. м.	55,1
Строительный объем, куб.м.	138,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: условно-пригодное	



9. Цех по сборке пластиковых окон

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Ю
Год постройки	2008
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	73
Площадь застройки, кв. м.	89,7
Строительный объем, куб.м.	251,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Каркас	-
Стены	Кирпичные, шт. камень
Перекрытия	деревянные
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: хорошее	



10. Сварочный цех

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Ф
Год постройки	1965
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	97,2

Площадь застройки, кв. м.	120,2
Строительный объем, куб.м.	391,0
Тип здания:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Каркас	-
Стены	кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	автономное
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: условно-пригодное	





11. Здание гаража, помещения №1-4

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	С
Год постройки	1960
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	189,2
Площадь застройки, кв. м.	143,5
Строительный объем, куб.м.	568,0
Тип здания:	
Фундамент	бутобетонный
Каркас	
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	

Водопровод и канализация	нет
Отопление	есть
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



12. Здание (кольцевая печь) с шатром кольцевой печи

Основные характеристики объекта оценки

Литер	Ч
Год постройки	1955
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	896,1
Площадь застройки, кв. м.	978,0
Строительный объем, куб.м.	3130,0
Тип здания:	
Фундамент	Бутовый ленточный
Каркас	-
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	





13. Прессовое отделение

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Е
Год постройки	1966
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	188,2
Площадь застройки, кв. м.	228,7
Строительный объем, куб.м.	950,0
Тип здания:	
Фундамент	Бутовый ленточный
Каркас	
Стены	кирпичные
Перекрытия	деревянные
Кровля	шиферная
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	есть
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: условно-пригодное	





14. Сушильный сарай №1

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	П
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1137,8
Площадь застройки, кв. м.	1142,5

Строительный объем, куб.м.	4284,0
Тип здания:	
Фундамент	бутовый
Каркас	-
Стены	Кирпичные, шиферные
Перекрытия	Металлические фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



15. Сушильный сарай №2

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Н
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1013,0
Площадь застройки, кв. м.	1017,2
Строительный объем, куб.м.	3815,0
Тип здания:	

Фундамент	бутовый
Каркас	-
Стены	Кирпичные, шиферные
Перекрытия	Металлические фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



16. Сушильный сарай №3

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	М
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	981,3
Площадь застройки, кв. м.	987,0
Строительный объем, куб.м.	3701
Тип здания:	
Фундамент	бутовый

Каркас	-
Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Металлические фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



17. Сушильный сарай №4

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Л
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1010,9
Площадь застройки, кв. м.	1015,1
Строительный объем, куб.м.	3807,0
Тип здания:	
Фундамент	бутовый
Каркас	-

Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Металлические фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



18. Сушильный сарай №5

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	К
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1330,0
Площадь застройки, кв. м.	1334,2
Строительный объем, куб.м.	5003,0
Тип здания:	
Фундамент	бутовый
Каркас	-
Стены	Кирпичные, шиферные
Перекрытия	деревянные фермы
Кровля	металлическая

Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



19. Сушильный сарай №6

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	И
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1565,0
Площадь застройки, кв. м.	1570,9
Строительный объем, куб.м.	5891,0
Тип здания:	
Фундамент	бутовый
Каркас	-
Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	деревянные фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	

Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет
Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



20. Сушильный сарай №7

Основные характеристики объекта оценки	
Литер	Ж
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Полезная площадь, кв.м.	1121,6
Площадь застройки, кв. м.	1132,7
Строительный объем, куб.м.	4248,0
Тип здания:	
Фундамент	бутовый
Каркас	-
Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Металлические фермы
Кровля	металлическая
Инженерное обеспечение:	
Водопровод и канализация	нет
Отопление	нет

Электроснабжение	нет
Прочие системы (слаботочные)	нет
Состояние объекта: удовлетворительное	



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Автобус КАВЗ-3976				-	1994
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Шасси (рама) №	Цвет	Кузов (прицеп) №	Паспорт ТС
КАВЗ-3976	С720СА26	511 24949	1494100	Белый	0021545	26 АЕ 048050
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки		Мощность двигателя, л. с. (кВт)- сведения отсутствуют. Число мест в пассажирском салоне до 20.				
Тех состояние объекта оценки		Требуется проведение текущего ремонта ДВС и ходовой части. Разбито левое лобовое стекло. Автобус находится в условно рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.				



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Грузовой самосвал ЗИЛ-ММЗ-4505					
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Шасси (рама) №	Цвет	Кузов (прицеп) №	Паспорт ТС
ЗИЛ-ММЗ-4505	С623СХ26	130-072233	3351180	Голубой/синий	-	26 ВС 953239
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки	Мощность двигателя, л. с. (кВт)-150/110,3 Грузоподъемность, кг. - 6000					
Тех состояние объекта оценки	Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Автомобиль находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.					



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Трактор Т-25				-	1982
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Коробка передач №	Цвет	Заводской номер № машины (рамы)	Паспорт СМ
Т-25	4868 УР 26	4208671	270252	Красный	2696641	ВВ 412052
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки		Мощность двигателя, л. с. (кВт)-25/- Тяговый класс — 0,6				
Тех состояние объекта оценки		Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Требуется проведение текущего ремонта ДВС и кабины. Трактор находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.				



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Трактор ДТ-75					
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Основной ведущий мост (мосты) №	Цвет	Заводской номер № машины (рамы)	Паспорт СМ
ДТ-75	5091 УР 26	0916	44112	Желтый	34608	ВВ 412051
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки		Мощность двигателя, (кВт) л. с. - 70/95 Тяговый класс — 3				
Тех состояние объекта оценки		Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Требуется проведение текущего ремонта трансмиссии трактора. Трактор находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.				



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Автомобиль ГАЗ-31029					
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Шасси (рама) №	Цвет	Идентификационный №	Паспорт ТС
ГАЗ-31029	T720MC26	4021-145082	0047258	Белая ночь	XTH310290N0047534	26 КК 299881
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки		Мощность двигателя, л. с. (кВт)- 90/66,2.				
Тех состояние объекта оценки		Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. На кузове обнаружены многочисленные следы коррозии, местами сквозной. Требуется проведение среднего ремонта кузова с последующей окраской. Автомобиль находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.				



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Трактор Т-130					
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Основной ведущий мост (мосты) №	Цвет	Заводской номер № машины (рамы)	Паспорт СМ
Т-130	6072 СА 26	236204	-	Желтый	227905	ВА 961959
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки	Мощность двигателя, (кВт) л. с. - 125/170 Тяговый класс — 6					
Тех состояние объекта оценки	Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Требуется проведение текущего ремонта трансмиссии трактора и ДВС. Трактор находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.					



Объект оценки	Наименование объекта оценки				Фактический пробег, тыс. км	Год выпуска
	Автомобиль KIA RIO					365
А/м марка, модель	Рег. №	Двигатель №	Кузов №	Цвет	Идентификационный №	Паспорт ТС
KIA RIO	T426CC26	G4EE 7H125809	KNEDE221286335370	Серебристый	KNEDE221286335370	78 ТУ 629157
Основные технические параметры и характеристики объекта оценки		Мощность двигателя, л. с. (кВт)- 97/71,3. МКПП.				
Тех состояние объекта оценки		Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. На кузове обнаружены многочисленные деформации в виде вмятин на правых дверях, правом пороге и капоте. Многочисленные трещины лобового стекла. Повреждения на переднем и заднем бамперах. Все колеса спущены. Требуется проведение ремонта кузова с последующей окраской. Автомобиль находится в условно рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.				





Конвейеры ленточные

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Конвейеры ленточные

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Конвейеры ленточные

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Конвейеры ленточные

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Конвейер ленточный

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Конвейер ленточный

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Ящичный питатель, 1967 г/в.

Производительность – до 70 тонн/ч.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Ящичный питатель, 1967 г/в.

Производительность – до 70 тонн/ч.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Вальцы тонкого помола, 1980 г/в.

Производительность – около 25 м³/ч.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Вальцы тонкого помола, 1980 г/в.

Производительность – около 25 м³/ч.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Многоковшовый экскаватор, 1987 г/в.

Производительность – до 80 м³/ч.
 Долгое время не эксплуатировался.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в условно рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Многоковшовый экскаватор, 1987 г/в.

Производительность – до 80 м³/ч.
 Долгое время не эксплуатировался.
 Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в условно рабочем состоянии.
 Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Смеситель лопастный, 2002 г/в.

Производительность – около 60 т/ч.

Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.



Смеситель лопастный, 2002 г/в.

Производительность – около 60 т/ч.

Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.



Пресс СМК-217, 2004 г/в.

Производительность по глиняному кирпичу -10 000 шт/ч.

Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.



СМК-217, 2004 г/в.

Производительность по глиняному кирпичу -10 000 шт/ч.

Выявлен не значительный физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.



Дымосос, 1987 г/в.

Состоит из двух вентиляторов

Производительность - 30000 м3/час каждый.

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.

Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Дымосос, 1987 г/в.

Состоит из двух вентиляторов

Производительность - 30000 м3/час каждый.

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.

Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU,
1996 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Принтер HP LaserJet 1010, 2003 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Набор мебели, 2001 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



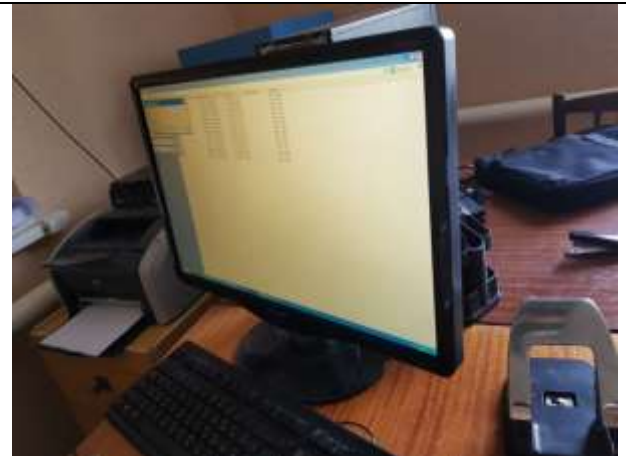
Массажная кровать NUGA BEST NM-5000,
2006 г/в.

*Находится в не рабочем состоянии.
Испорчена обивка, не работает массажный механизм.
Общее техническое состояние оценивается как – условно-
пригодное.*



Персональный компьютер в комплекте: корпус
Multimedia Computer System и комплекующие к
нему, монитор LCD Display ViewSonic,
клавиатура, компьютерная мышь, 2011 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Персональный компьютер в комплекте:
корпус Multimedia Computer System и
комплекующие к нему, монитор LCD Display
ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь,
2011 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU, 2006 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К, 2015 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Трансформаторная подстанция, 1957г/в.

Выявлен средний физический износ, обусловленный естественным устареванием объекта, как условиями эксплуатации, так и внешними воздействиями. Находится в рабочем состоянии.

Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.



Счетчик газовый Kromschroder BK-G25, 2007г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к, 2006 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Требуется проведение текущего ремонта подвижного механизма.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Сварочный аппарат ВД-402 УЗ, 1998 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа), 1996 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821, 1963г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Токарно-винторезный станок, модель 2A112, 1992 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю, 2007 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф, 1990 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т, 2000 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В, 1990 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Котел отопительный в административном здании литер А, 1990 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Оборудование электрощитовой, 2015 г/в.

*Состоит из панели ЩО70;
счетчики СЕ101 R5.1 145; СЕ303 S31 543-JAVZ
Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Многофункциональное устройство Panasonic, модель: КХ-МВ2020RU, 2013 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Электрический обогреватель Energy, 2011 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



LED телевизор VR, модель: LT-22L04V, 2011 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер), 2006 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер), 2006 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Сверлильный станок, 1992 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Тиски слесарные, 1992 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву, 1992 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Точильно-шлифовальный станок, 1992 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.*



Поршневой компрессор с ременным приводом,
2007 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Испытательный пресс ИП-2000, система
измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2, 1991 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Пила торцовочная маятниковая Makita
LS1040F, 2002 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Сварочный одноголовочный станок для пвх
Lisi A1TR, 2003 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*





Циркулярный (распиловочный) электрический
дисковый станок, 2007 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*



Фрезерный станок для пвх, 2007 г/в.

*Находится в рабочем состоянии.
Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.*

 <p>Распределительный газовый шкаф, 1990 г/в.</p>	 <p>Емкость для воды, 3 куб.м., 1957г/в.</p>
<p><i>Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – хорошее.</i></p>	<p><i>Находится в рабочем состоянии. Общее техническое состояние оценивается как – удовлетворительное.</i></p>

8.3. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Показатель ликвидности существенно влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании, применительно к оборудованию – производители или их представительства, либо дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Основные факторы, которые влияют на ликвидность объекта:

- месторасположение;
- функциональное назначение и коммерческое использование объекта;
- объемно-планировочные решения;
- техническая оснащенность;
- обеспеченность современными инженерными системами.

Ликвидность характеризуется по группам в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в нижеследующей таблице²:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 - 2	3 - 6	6 - 18

Ликвидность характеризуется по группам в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В соответствии с **Рекомендациями по оценке активов для целей залога в условиях кризиса** утвержденных решением Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 05 июня 2015 года³ предлагается следующая классификация объектов по степени ликвидности:

² **Источники информации:**

1. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога» - Москва «Финансы и Статистика», 2008 год.
2. «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». Комитет по оценочной деятельности [АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ](http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html)
<http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html>;

³ http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf

Классификация объектов по степени ликвидности:

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Грузовые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры	В связи с ростом ключевой ставки, высоким процентом по ипотечным кредитам, высоким риском инвестирования в новостройки спрос на квартиры на первичном рынке падает (в большей степени характерно для квартир на нулевом или начальном этапе строительства. Наибольший спрос на квартиры на первичном рынке прослеживается на стадии завершения строительства, перед кризисом или на самом начальном его этапе данные квартиры распродаются, как "горячие пирожки"), при этом из-за удорожания стоимости строительства, цена предложения квартир не снижается. Застройщики предлагают льготные условия по рассрочке платежей за квартиры. Спрос на вторичном рынке на квартиры повышается, вследствие относительно меньших рисков по сравнению с первичным рынком жилья. При этом в начале кризиса возможно наблюдать рост цен предложений на вторичном рынке, постепенно из-за нехватки ликвидности у населения, цены предложений на вторичном рынке снижаются, продавцы идут на уступки, продавать квартиры с большей скидкой на торг.	Скидка на торг увеличивается
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент в кризисный период подвержен наибольшему влиянию. Арендаторы ищут более дешевые площади, в связи с этим увеличивается вакансия, арендные ставки снижаются. При этом операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, доля операционных расходов увеличивается
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, процент операционных расходов увеличивается
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за общей экономической ситуации в стране, дорожающего импорта снижается загрузка, снижаются арендные ставки. Арендаторы, не привязанные к классу склада, переориентируются на склады класса С	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более</p>	<p>Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более</p>	<p>Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Универсальное оборудование</p>	<p>Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с общим падением производства в стране и/или на отдельном сегменте рынка (т.е. уменьшается процент загрузки оборудования)</p>	<p>Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание</p>
		<p>Самоходные машины и спецтехника</p>	<p>Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен как на первичном так и на вторичном рынке. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с падением спроса на строительные работы.</p>	<p>Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание</p>
		<p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В начальный период кризис не оказывает существенного влияния на данный сегмент недвижимости, поскольку арендаторы из дорогих бизнес-центров переезжают в более бюджетные офисы. В продолжающейся фазе кризиса снижаются доходные показатели.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p>
<p>Ниже средней</p>	<p>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества,</p>	<p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p>

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
	особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на более дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями		
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	В кризисный период увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		Жилая загородная недвижимость	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту	Ликвидность объекта снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	В кризисный период наименее ликвидное имущество, в связи с приостановлением инвестиционных программ и удорожания банковских кредитов.	Скидка на торг увеличивается
		Специализированное оборудование	Наличие экономического устаревания, в связи со снижением спроса на оборудование, связанное с общим замедлением темпов производства в стране и/или на определенных сегментах рынка в частности. Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост ценпредложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования.	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим.

Таким образом, принимая во внимание представленную выше классификацию - объекты оценки обладает степенью ликвидностью «Низкая»

8.4. Сведения об имущественных правах

Оценка рыночной стоимости - это оценка рыночной стоимости полного права собственности на имущество.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению в отношении принадлежащего ему имущества производить любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник имущества: ЗАО «Азимут»

Имущественные права на дату оценки – оцениваемое имущество находится на праве собственности. Имущественные права установлены на основании:

- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 5 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 6 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 7 от 08.12.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 8 от 08.12.2017 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 26-00-4001/5001/2017-8743 от 24.07.2017 г.
- Паспорт транспортного средства 26 КК 299881
- Паспорт транспортного средства 26 ВС 953239
- Паспорт транспортного средства 26 АЕ 048050
- Паспорт транспортного средства 78 ТУ 699157
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412051
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 412052
- Паспорт самоходной машины и других видов техники ВА 961959
- Свидетельство о регистрации ТС 26 СВ 178416

8.5. Сведения об износе и устаревании.

Сведения об износах и устаревании указаны в п. 12 и п. 13 Отчета.

8.6. Сведения об обременениях, связанные с объектом оценки.

Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемые объекты.

8.7. Информация о текущем использовании объектов оценки.

Объект оценки на момент проведения осмотра не используется.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее

наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объекта капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей.

Существуют четыре основных критерия при определении вариантов наилучшего использования:

- Физическая возможность
- Допустимость с точки зрения законодательства.
- Финансовая целесообразность
- Максимальная продуктивность

Поскольку в задании на оценку сделано допущение (п. 2 Отчета) об оценке объектов исходя из вида фактического использования, будет корректно отказаться от проведения Анализа наиболее эффективного использования.

8.9. Экология района объекта оценки

Отчет об оценке выполнен в предположении об отсутствии любых загрязнений окружающей среды. Оценщик заявляет об отсутствии специальных исследований относительно сейсмических, климатических или опасных субстанций.

Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для целей настоящей оценки Оценщик принял допущения, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте оценки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что экология объекта оценки не влияет на диапазон рыночной стоимости объектов оценки.

8.10. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

8.11. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Фактором, относящимся к объекту оценки и существенно влияющим на его стоимость является банкротство собственника. В результате чего реализация имущества входящего в конкурсную массу осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)».

8.12 Реквизиты балансодержателя. Балансовая стоимость объектов оценки

Балансодержатель - ЗАО «Азимут», ИНН 2606005530, КПП 260601001, ОГРН 1022603029460 от 18.12.2002 г.

356264, Ставропольский край, Грачевский район, село Кугульта, улица Рязанка, 113

Сведения о балансовой стоимости, предоставленные Заказчиком:

№ п/п	Наименование и характеристики имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение (токарный цех, помещения №5, №6), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 77,5 кв.м., литер: Т, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:141, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	19351,75
2	Здание (кольцевая печь), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 896,1 кв.м., литер: Ч, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:117, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	265137,91
3	Помещение (гараж, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое помещение, площадь объекта: 143,5 кв.м., литер: С, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:140, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	45888,00
4	Здание (административное здание), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 214 кв.м., литер: А, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:116, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	101217,10
5	Здание (сушильный сарай № 1), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1142,5 кв.м., литер: П, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:110, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	153460,30
6	Здание (сушильный сарай № 2), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1017,2 кв.м., литер: Н, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:100, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	138302,16

№ п/п	Наименование и характеристики имущества	Балансовая стоимость, руб.
7	Здание (прессовое отделение), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 188,2 кв.м., литер: Е, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:89, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	127095,30
8	Здание (сушильный сарай № 3), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 985,3 кв.м., литер: М, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:122, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	130911,00
9	Здание (сушильный сарай № 4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1022,4 кв.м., литер: Л, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:105, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	134042,86
10	Здание (сушильный сарай № 5), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1334,2 кв.м., литер: К, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:90, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	135796,70
11	Здание (сушильный сарай № 6), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1570,9 кв.м., литер: И, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:91, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	119806,99
12	Здание (склад готовой продукции), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 222,5 кв.м., литер: Х, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:81, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	425709,46
13	Земельный участок, назначение объекта: земли поселений – под производственной базой, площадь объекта: 44200 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:61, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
14	Здание (склад запасных частей, помещения № 2,3,4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 71,9 кв.м., литер: Г, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:109, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	9195,20
15	Здание (цех по сборке пластиковых окон), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 73 кв.м., литер: Ю, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:111, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	280733,39
16	Здание (столовая), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 85,5 кв.м., литер: Р, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:120, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
17	Здание (склад ГСМ), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 47,5 кв.м., литер: Д, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:79, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
18	Здание (сварочный цех), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 97,2 кв.м., литер: Ф, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:80, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
19	Здание (сушильный сарай № 7), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 1121,6 кв.м., литер: Ж, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:82, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	174563,54
20	Здание (здание бытовых помещений, помещения №5-№12), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 44,4 кв.м., литер: В, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:97, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	40790,00
21	Здание (склад с подвалом, помещения №1-№4), назначение объекта: нежилое здание, площадь объекта: 46,8 кв.м., литер: Б, кадастровый (или условный) номер объекта: 26:07:030335:88, адрес (местоположение) объекта: Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют

№ п/п	Наименование и характеристики имущества	Балансовая стоимость, руб.
22	Конвейер ленточный № 1, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	11623,77
23	Конвейер ленточный № 2, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	11623,77
24	Конвейер ленточный № 3, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	13735,12
25	Конвейер ленточный № 4, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	19024,85
26	Конвейер ленточный № 5, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	9512,42
27	Конвейер ленточный № 6, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	13644,31
28	Конвейер ленточный № 7, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	8498,37
29	Конвейер ленточный № 8, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	8975,13
30	Конвейер ленточный № 9, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	4449,72
31	Конвейер ленточный № 10, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	8975,13
32	Конвейер ленточный № 11, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	2875,67
33	Конвейер ленточный № 12, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
34	Конвейер ленточный № 13, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
35	Ящечный питатель, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	8856,21
36	Вальцы тонкого помола, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	34250,00
37	Многоковшовой экскаватор, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	118648,02
38	Смеситель лопастный, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	31666,67
39	Пресс СМК-217, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	150000,00
40	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	87500,00
41	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	77398,47
42	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	38000,00
43	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	70000,00
44	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	46500,00
45	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	225000,00
46	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	439000,00
47	Шатер кольцевой печи, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	47950,48
48	Эл.линия завода ВА-0,4 КВ, адрес (местоположение): Ставропольский край,	17662,51

№ п/п	Наименование и характеристики имущества	Балансовая стоимость, руб.
	Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	
49	Эл.линия завода КТП-71, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	13850,00
50	Эл.линия завода 0,4 КВ, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	31984,30
51	Газопровод, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	147905,25
52	Дымосос, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	148960,00
53	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1333,28
54	Принтер HP LaserJet 1010	10445,00
55	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	10238,08
56	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	79500,00
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	36011,00
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	8180,00
59	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	12684,00
60	Трансформаторная подстанция, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	12619,00
61	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
62	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100кг, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
63	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа), адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	70000,00
64	Сварочный аппарат ВД-402 У3 (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 У3)	Сведения отсутствуют
65	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821, 1963 года выпуска	Сведения отсутствуют
66	Токарно-винторезный станок, модель 2А112, 1992 года выпуска	Сведения отсутствуют
67	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
68	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
69	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
70	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
71	Котел отопительный в административном здании литер А, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
72	Помещение электрощитовой с оборудованием, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
73	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	Сведения отсутствуют
74	Электрический обогреватель Energy	Сведения отсутствуют
75	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	Сведения отсутствуют
76	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер), адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
77	Сверлильный станок	Сведения отсутствуют

№ п/п	Наименование и характеристики имущества	Балансовая стоимость, руб.
78	Тиски слесарные	Сведения отсутствуют
79	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	Сведения отсутствуют
80	Точильно-шлифовальный станок	Сведения отсутствуют
81	Поршневой компрессор с ременным приводом	Сведения отсутствуют
82	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	23240,62
83	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	Сведения отсутствуют
84	Сварочный односторонний станок для пвх Lisi A1TR	Сведения отсутствуют
85	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	Сведения отсутствуют
86	Фрезерный станок для пвх	Сведения отсутствуют
87	Распределительный газовый шкаф, адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют
88	Емкость для воды, 3 куб.м., адрес (местоположение): Ставропольский край, Грачевский район, с. Кугульта, ул. Рязанка, 113	Сведения отсутствуют

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рыночная конъюнктура зависима от внешних условий – социально-экономического положения и потенциала конкретного местоположения (в зависимости от численности населения, экономического потенциала городов и районов, спроса и предложений на услуги, активности рыночных отношений, инвестиционного риска и пр.).

Самыми важными социально-экономическими факторами, оказывающими влияние на уровень цен на недвижимость, считаются:

- ВВП, среднегодовой прирост;
- располагаемые доходы населения, среднегодовой прирост;
- инфляция среднегодовая;
- инвестиции, среднегодовой прирост;
- численность населения, среднегодовой прирост.

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации

Источник информации: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. Электронный ресурс] URL:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf

Дата обращения: 20.04.2018 г.

*- наиболее актуальный мониторинг, на дату оценки размещенный в источнике.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2017 год.

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

**ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП
И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в постоянных ценах, в % к предыдущему году

	2017г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	101,5
в том числе:	
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	101,2
добыча полезных ископаемых	101,4
обрабатывающие производства	100,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,2
строительство	99,8
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	103,1
транспортировка и хранение	103,7
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	102,2
деятельность в области информации и связи	103,6
деятельность финансовая и страховая	102,5
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	102,2
деятельность профессиональная, научная и техническая	100,9
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	102,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	101,1
образование	99,9
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	99,8
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	105,0
предоставление прочих видов услуг	100,4
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	98,0
Чистые налоги на продукты	101,0

Индекс промышленного производства⁴ в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года -98,5%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

⁴ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01) млрд.рублей, в декабре 2017г. -220,5 млрд.рублей.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд.рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд.рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.



Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2017г. зданий 93,6% составляют здания жилого назначения.

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ (В ЭКСПЛУАТАЦИЮ) ЗДАНИЙ ПО ИХ ВИДАМ В 2017 ГОДУ

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс.м ³	Общая площадь зданий тыс.м ²
Введено в действие зданий	269264	579820,9	133131,0
в том числе:			
жилого назначения	252129	398328,0	103550,3
нежилого назначения	17135	181492,9	29580,7
из них зданий:			
промышленных	2328	39975,7	4154,1
сельскохозяйственных	2584	40267,7	7311,3
коммерческих	5754	49709,4	8122,8
административных	1047	6875,9	1445,8
учебных	560	13918,3	3041,2
здравоохранения	545	4679,5	1079,1
других	4317	26066,4	4426,4

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 января 2018г.), выделены ассигнования в размере 636,4 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 615,6 млрд.рублей, на строительство 1384 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 242 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 441 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 208 объектов, из них 189 - на полную мощность, 19 объектов - частично. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 18,0 млрд.рублей.

На 1 января 2018г. полностью профинансировано 775 объектов. На 385 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%

Жилищное строительство. В 2017г. построено 1131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017г. - 271,4 тыс. новых квартир.



Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 32,7 млн.кв.метров, или 41,6% от общего объема жилья, введенного в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд.рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.



В 2017г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 6,5% (в 2016г. - 92,9% и 7,1% соответственно), в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% (в декабре 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Оборот оптовой торговли. В 2017г. оборот оптовой торговли составил 66362,2 млрд.рублей, или 105,9% к 2016 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 38,1% оборота оптовой торговли.



В IV квартале 2017г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 3,7 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 90,0% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную, 15,8% прогнозируют ее улучшение в I квартале 2018г., 69,6% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 14,6% - что ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в IV квартале 2017г. составил 2,6% против 0,6% в IV квартале 2016 года.

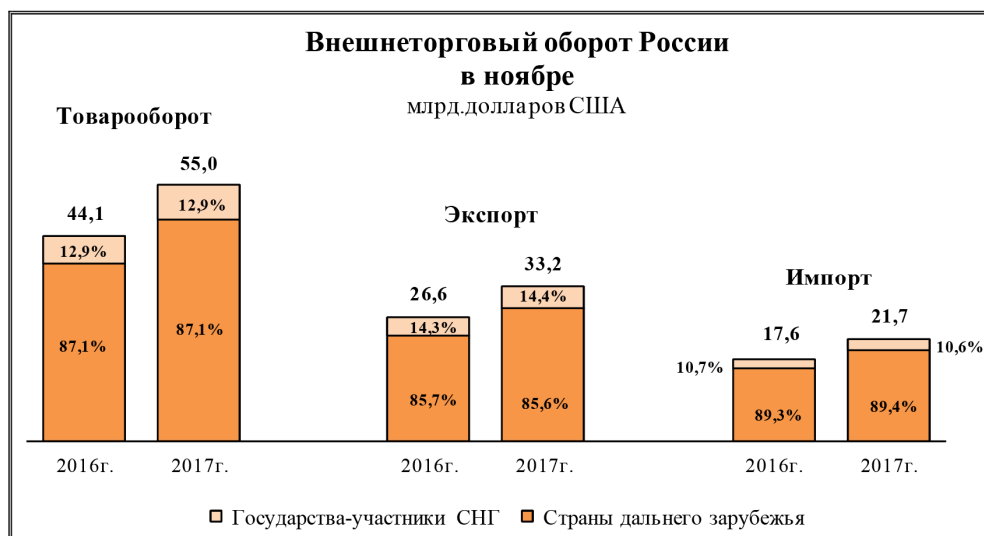
Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 64,8%, высокий уровень налогов - 55,6%, высокие транспортные расходы - 43,0%, недостаток финансовых средств - 40,4%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,2 млрд.долларов (1958,2 млрд.рублей), импорт - 21,7 млрд.долларов (1279,7 млрд.рублей). **Сальдо** торгового баланса в ноябре 2017г. сложилось положительное, 11,5 млрд.долларов (в ноябре 2016г. - положительное, 9,0 млрд.долларов).



В ноябре 2017г. внешнеторговый оборот России **со странами дальнего зарубежья** составил в текущих ценах 47,9 млрд.долларов США (2820,3 млрд.рублей) и по

сравнению с соответствующим месяцем 2016г. увеличился на 24,5%, с государствами-участниками СНГ - 7,1 млрд. долларов США (417,6 млрд.рублей) и увеличился на 24,8%.



Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России⁵, в ноябре 2017г. составил 54,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 33,4 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 29,1 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд.долларов. Импорт составил 20,6 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,6 млрд.долларов, из государств участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

Основные социально-экономические показатели РФ и их влияние на рынок.

Основные показатели развития экономики

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно			Степень влияния
				декабрю 2010г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрю 2016г. в % к декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ³⁾	101,5 ¹⁾				99,8			позитивное
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6	позитивное
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8	позитивное
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2	позитивное
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0	позитивное
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6	позитивное
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5				негативное
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3	позитивное
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2	Позитивное
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ⁵⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ⁵⁾	102,8 ⁶⁾	Позитивное
в том числе: экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3	позитивное
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7	негативное
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁷⁾	104,2 ⁸⁾				99,4 ⁸⁾			позитивное
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4	Негативное
Индекс цен производителей промышленных товаров ^{2,*}		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9	Негативное
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9	Негативное
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾ : номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4	позитивное

⁵ Информация представлена по состоянию на 12 января 2018г. и включает данные таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли с государствами-членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9	ПОЗИТИВНО
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7	ПОЗИТИВНО
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5	ПОЗИТИВНО

- Первая оценка.
- По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
- Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
- Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- Данные за январь-сентябрь 2017 года.
- Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- Данные за периоды 2017г. - оценка.

10) В среднем за месяц.

Градации степени влияния:

Позитивно – положительный темп роста данного показателя стимулирует рынок.

Негативно – отрицательный темп роста данного показателя тормозит развитие рынка.

Представленные выше данные можно интерпретировать следующим образом:

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не успевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. И это не только будет способствовать снижению цен на

недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Итоги социально-экономического развития региона (Ставропольский край)

Источник: Управление Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому федеральному округу

1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Февраль 2018г.			Январь-февраль 2018г.		Справочн о: январь- февраль 2017г. в % к январю- февралю 2016г.	Влияние на рынок
	фактически	в % к:		фактически	в % к январю- февралю 2017г.		
		февралю 2017г.	январю 2018г.				
Индекс промышленного производства ¹	х	103.2	101.1	х	102.6	108.1	позитивно
Продукция сельского хозяйства, ² млн. рублей	5618.5	99.7	х	10080.1	96.0	105.4	негативно
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	2317.5	133.2	в 1.8 р.	3590.5	115.4	71.9	позитивно
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финанси- рования, тыс. м ² общей площади	62.9	в 2.3 р.	в 4.0 р.	78.5	в 1.5 р.	61.9	позитивно
Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций за январь-декабрь 2017г., млрд. руб.	х	х	х	140.0	111.7	91.3 ³	позитивно
Коммерческий грузооборот авто- мобильного транспорта организа- ций (без субъектов малого пред- принимательства), млн. т-км	56.6	в 1.6 р.	103.2	111.3	в 2.0 р.	в 1.7 р.	позитивно
Оборот розничной торговли, млн. рублей	37313.2	101.3	99.7	74695.5	103.2	96.5	позитивно
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12085.2	101.3	95.9	24690.8	101.0	103.6	позитивно
Индекс потребительских цен, %	х	102.2	100.2	х	100.4 ⁴	101.1 ⁴	негативно
Индекс цен производителей промышленных товаров, реали- зуемых на внутренний рынок, % ¹	х	93.3	99.6	х	100.1 ⁴	100.8 ⁴	позитивно
Реальные располагаемые денежные доходы, % ⁵	х	91.2	х	х	х	109.8	негативно
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵							
-номинальная, рублей	26343.0	110.1	х	х	х	109.3	позитивно
-реальная	х	107.6	х	х	х	103.6	позитивно
Общая численность безработных, тыс. человек	68.6	97.1	103.6	х	х	70.6 ⁶	позитивно
Численность официально зареги- стрированных безработных на конец периода, тыс. человек	12.4	84.0	101.0	х	х	14.7 ⁶	позитивно

- Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении).

- Суммарный объем продукции по видам деятельности «растениеводство», «животноводство», «растениеводство в сочетании с животноводством».

- Утвержденные Росстатом данные 2016г. в % к 2015г.

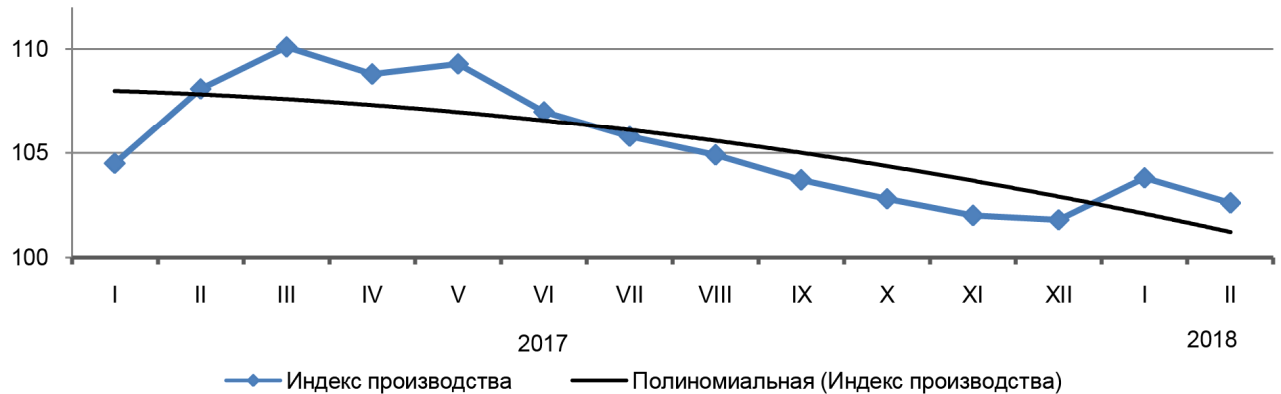
- Конец периода к декабрю предыдущего года.

- Соответственно за январь.

- Тыс. человек на конец февраля 2017г.

Индекс промышленного производства (по оперативным данным) в целом по краю в январе-феврале 2018г. по сравнению с январем-февралем 2017г. составил 102,6%, в феврале 2018г. по сравнению с февралем 2017г. – 103,2 процента.

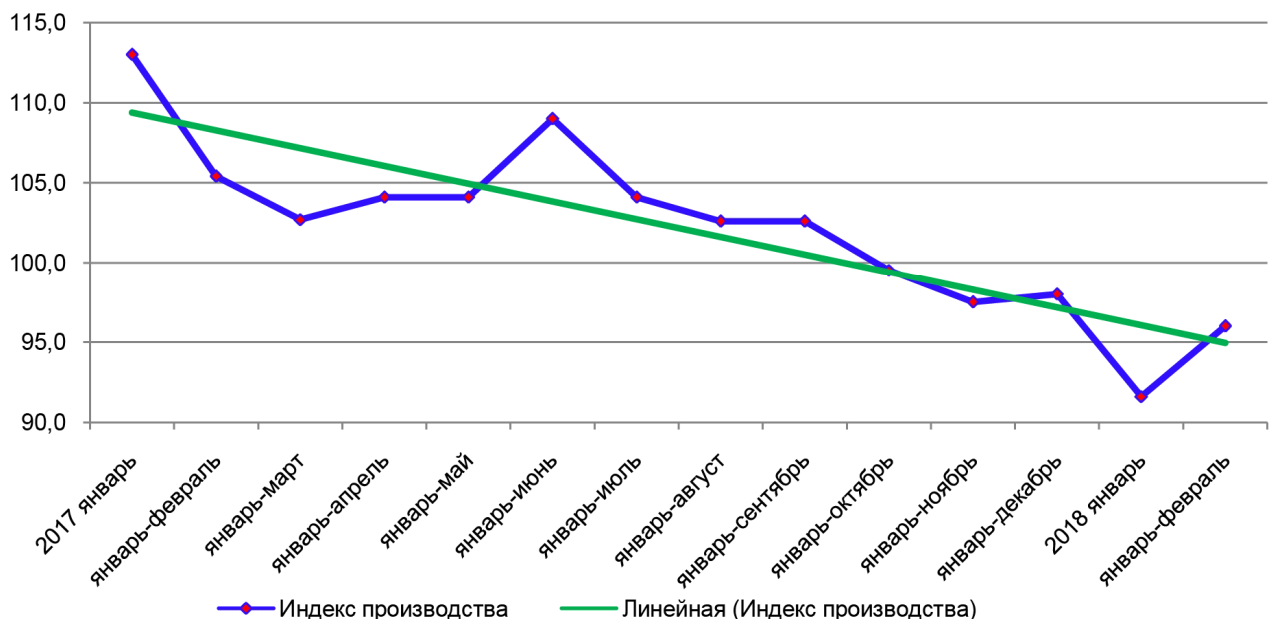
**Динамика индексов промышленного производства
в 2017-2018 г.г.**
(с начала года в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-февраль 2018 года составил 56404,3 млн. руб., что на 0,6 % меньше, чем в январе-феврале 2017 года.

Продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизаций, крестьянских (фермерских) хозяйств, включая индивидуальных предпринимателей и хозяйств населения) в январе-феврале текущего года произведено на 10,1 млрд. руб., что в сопоставимой оценке на 4,0% ниже уровня января-февраля 2017г. Сельскохозяйственные организации произвели продукции на 5,3 млрд. руб., что немногим превышает прошлогодний период.

Индекс производства продукции сельского хозяйства
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Животноводство. По состоянию на 1 марта 2018г., по расчетам, в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота и коров, в сравнении с аналогичной датой 2017г., уменьшилось на 4,3 и 7,8% соответственно, овец и коз – на 12,2%, птицы – на 10,6 процента. Поголовье свиней увеличилось на 6,5 процента.

На подворьях частного сектора (в хозяйствах населения и у фермеров) содержится большая часть поголовья крупного рогатого скота (73,1%), в том числе коров (79,4%), овец и коз (86,2%). На аналогичную дату прошлого года – 72,0%, 79,5%, 84,9% соответственно.

Основное поголовье птицы (79,6%) и свиней (71,5%) сосредоточено в сельхозорганизациях.

По расчетам, за два месяца текущего года, в хозяйствах всех категорий, производство скота и птицы на убой (в живом весе), в сравнении с январем-февралем прошлого года, уменьшилось на 3,5 тыс. тонн, или на 4,3%, молока на 4,7 тыс. тонн, или на 4,6 процента. Производство яиц увеличилось на 14,0 млн. штук, или на 14,3 процента.

Хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели произвели 78,0% молока и 53,0% яиц, против 78,5% и 60,9% в 2017 году.

Основной объем мяса скота и птицы (75,9%) произведен сельхозорганизациями. Большая часть произведенного мяса в крае – птица (69%).

Удельный вес отдельных категорий хозяйств в объемах производства продукции животноводства за январь-февраль (в процентах)



В январе-феврале текущего года по сравнению с январем-февралем 2017г. в сельскохозяйственных организациях края сократилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,1%, молока – на 2,3 процента. Производство яиц возросло в 1,4 раза.

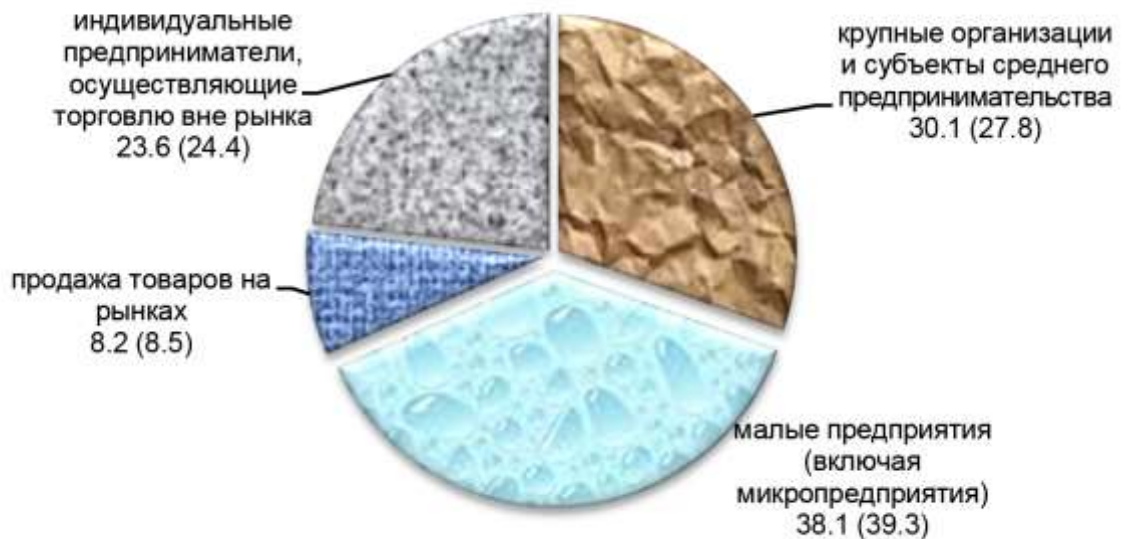
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных в январе-феврале 2018г. по виду экономической деятельности «Строительство», составил 3,6 млрд. руб., или 115,4% к соответствующему периоду 2017 года.

Жилищное строительство. В январе-феврале 2018г. организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 847 квартир общей площадью 78,5 тыс. квадратных метров.

Оборот розничной торговли в феврале 2018г. составил 37,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,3% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-феврале 2018г. – 74,7 млрд. рублей и 103,2%, соответственно.

В январе-феврале 2018г. оборот розничной торговли на 91,8% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,2% (в январе-феврале 2017г. – 91,5% и 8,5% соответственно).

Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-феврале 2018г. (2017г.)
(в процентах к итогу, в фактически действовавших ценах)

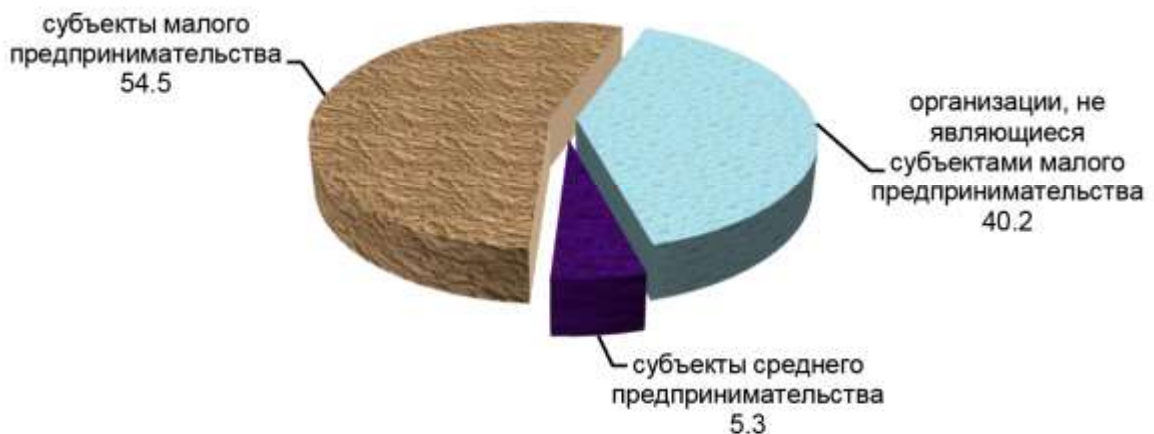


В январе-феврале 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3% (в январе-феврале 2017г. – 48,2% и 51,8% соответственно).

В феврале 2018 года, по предварительным данным, населению края оказано платных услуг на 12,1 млрд. рублей. Удельный вес расходов населения на оплату услуг в общих потребительских расходах за два месяца 2018 года составил 23,2%, против 22,6% в соответствующем периоде прошлого года. За два месяца т.г. населению предоставлено услуг всех видов в объеме 24,7 млрд. рублей, или на 1,0% больше, чем в соответствующем периоде 2017 года.

Оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности за январь-февраль 2018 года составил 78,8 млрд. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду 2017 года – 99,5 процента.

Структура оборота оптовой торговли за январь-февраль 2018г.
(в процентах к итогу)



Инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми

статистическими методами) за январь-декабрь 2017 года составили 67,7 млрд. руб., из них 96,7% приходилось на инвестиции в основной капитал.

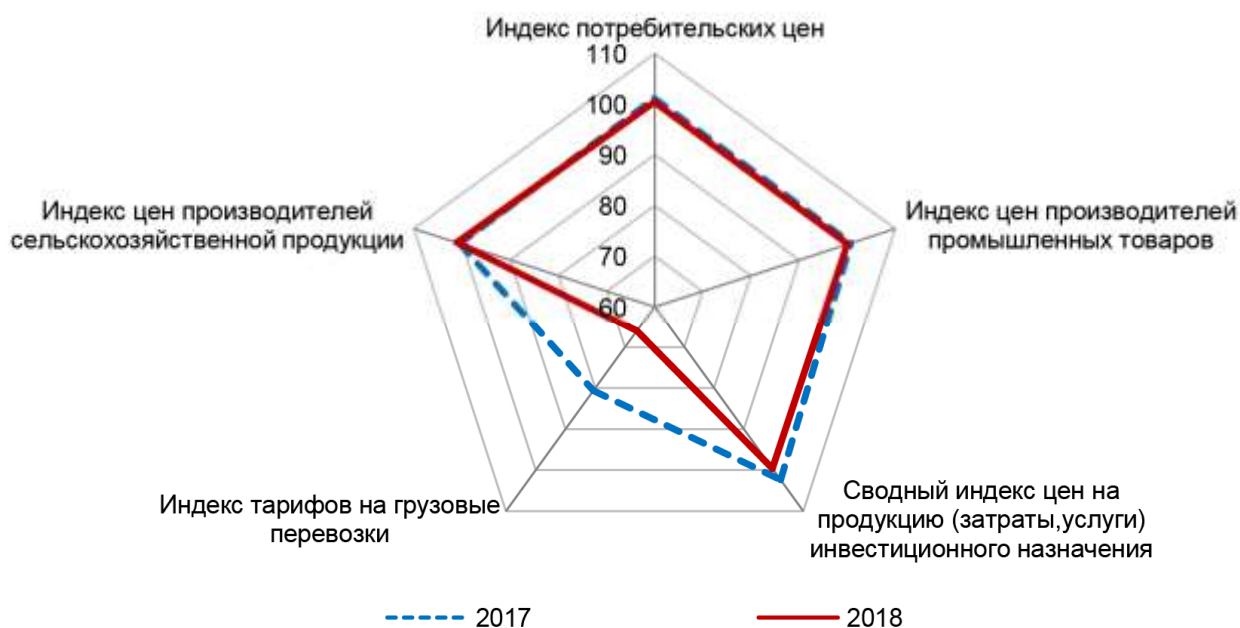
За январь-декабрь 2017 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 140,0 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, или 111,7% к уровню 2016 года.

Изменение цен и тарифов в феврале 2018 года характеризуется следующими данными:

на конец периода, в процентах

	Февраль 2018г. к:		Справочно: февраль 2017г. к декабрю 2016г.
	январю 2018г.	декабрю 2017г.	
Индекс потребительских цен	100.2	100.4	101.1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹	99.6	100.1	100.8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	99.9	99.6	102.4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.02	66.0	80.6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101.4	101.1	100.5

Темпы изменения цен и тарифов в феврале 2018 и 2017г.г. по сравнению с декабрем предыдущего года представлены ниже:



В феврале 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительски цен** составил 100,2 процента.

В феврале по-прежнему наибольший рост цен отмечался на плодоовощную продукцию. Так, виноград подорожал на 8,7%, капуста белокочанная – на 7,8%, картофель, свекла столовая, морковь – на 4,7-5,8%, лук репчатый, чеснок, апельсины и груши – на 0,7-3,5 процента.

Также отмечен рост цен на следующие продукты питания: овощи натуральные консервированные, маринованные подорожали – на 5,2%, конфеты шоколадные натуральные и с добавками – на 4,7%, пшено – на 3,8%, икра лососевых рыб, рыба живая и охлажденная – на 2,3-3,6%, масло подсолнечное – на 3,1%, соль поваренная пищевая – на 2,7%, какао и кофе натуральный растворимый – на 1,8-2,0%, сыры сычужные твердые и мягкие – на 1,5 процента.

Одновременно снижение цен зафиксировано на крупу гречневую – на 4,2%, молоко сгущенное с сахаром – на 2,5%, перец черный (горошек) – на 2,0%, кур охлажденных и мороженных, свинину (кроме бескостного мяса) – на 1,7-1,9%, сахар песок – на 1,2%. Кроме того, цены снизились на овощи замороженные – на 4,0%, огурцы и помидоры свежие – на 1,8-3,3%, лимоны, яблоки, бананы, сухофрукты – на 0,7-2,3 процента.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по краю в конце февраля 2018г. составила, в расчете на одного человека в месяц, 3580,31 рублей и возросла по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,7%, а с уровнем на начало года – на 1,7 процента.

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2018г. в сравнении с январем 2018г. составил 99,6%, в сравнении с декабрем 2017г. – 100,1 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен и рассчитанные для сопоставимости данных без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ) в январе 2018г., по предварительной оценке, уменьшились на 7,5 процента. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. снизились на 8,8 процента.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе 2018г. (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем 2017г. на 10,1%, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) за этот период возросла на 7,6 процента.

Безработица. В феврале 2018г., по предварительным итогам обследования рабочей силы, 68,6 тыс. человек 5,1% экономически активного населения классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). По информации Министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края, на конец февраля 2018г. в качестве безработных в органах службы занятости края были зарегистрированы 12,4 тыс. человек, из них 10 тысяч получали пособие по безработице.

В феврале 2018г. в службу занятости за содействием в поиске подходящей работы обратились 2499 незанятых трудовой деятельностью граждан, ищущих работу, 1922 – признаны безработными. Сняты с учета 1802 безработных, из них 758 – в связи с трудоустройством.

Численность населения края на 1 февраля 2018 года составила, по оценке, 2800,0 тыс. человек. За январь 2018 года отмечается естественная убыль -384 человека и миграционный отток населения -298 человек.

В целом по краю число умерших на 14,7% превысило число родившихся. Естественный прирост зарегистрирован на территории 4 муниципальных районов и 4 городских округов края.

О степени развития региона нельзя судить только по его географическому положению, наличию и величине запасов минерально-сырьевых ресурсов или расположению крупных предприятий, построенных в основном в советское время.

Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса. Важно насколько эффективно в регионе используются природные или исторические преимущества, или, напротив, насколько восполняется недостаток этих

преимуществ за счет скрытых резервов или оригинальных инициатив. Все это находит отражение в показателях экономики, бюджета, социальной сферы регионов.

Поэтому оценщик не приводит сухие статистические данные об итогах социально - экономического развития Краснодарском крае, трудно поддающихся для интерпретации в характеристики, непосредственно используемые потом в расчетах рыночной стоимости объектов оценки. Показателем, количественно характеризующим регион расположения объектов оценки, по мнению оценщика, является его рейтинг.

Аналитическое исследование "Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России" направлено на сравнение преимуществ и недостатков инвестиционного климата субъектов федерации, выработку предложений для дальнейшей деятельности региональных властей по улучшению позиций своих регионов в рейтинге. Результаты рейтинга ежегодно, начиная с 1996 года, публикуются в журнале "Эксперт".

В качестве составляющих инвестиционного климата в рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов "Эксперт РА" используются две относительно самостоятельные характеристики: инвестиционный потенциал и инвестиционный риск.

Инвестиционный потенциал - количественная характеристика, учитывающая насыщенность территории региона факторами производства (природными ресурсами, рабочей силой, основными фондами, инфраструктурой и т.п.), потребительский спрос населения и другие показатели, влияющие на потенциальные объемы инвестирования в регион.

Инвестиционный потенциал региона складывается из девяти частных потенциалов (до 2005 года - из восьми). Каждый из них, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей:

природно-ресурсный (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов природных ресурсов);

трудовой (трудовые ресурсы и их образовательный уровень);

производственный (совокупный результат хозяйственной деятельности населения в регионе);

инновационный (уровень развития науки и внедрения достижений научно-технического прогресса в регионе);

институциональный (степень развития ведущих институтов рыночной экономики);

инфраструктурный (экономико-географическое положение региона и его инфраструктурная обеспеченность);

финансовый (объем налоговой базы, прибыльность предприятий региона и доходы населения);

потребительский (совокупная покупательная способность населения региона);

туристический (наличие мест посещения туристами и отдыхающими, а также мест развлечения и размещения для них).

Инвестиционный риск - характеристика качественная, зависящая от политической, социальной, экономической, финансовой, экологической и криминальной ситуации. Его величина показывает вероятность потери инвестиций и дохода от них.

В настоящее время рассчитываются следующие виды риска:

экономический (тенденции в экономическом развитии региона);

финансовый (степень сбалансированности регионального бюджета и финансов предприятий);

социальный (уровень социальной напряженности);

экологический (уровень загрязнения окружающей среды, включая радиационное);

криминальный (уровень преступности в регионе с учетом тяжести преступлений, экономической преступности и преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков);

управленческий (качество управления бюджетом, наличие программно-целевых документов, степень развитости системы управления, уровень младенческой смертности как интегральный показатель результатов социальной сферы).

Оценка инвестиционного климата регионов состоит из следующих этапов:

На первом этапе оценки инвестиционной привлекательности рассчитываются доли каждого региона в России по 9 видам инвестиционного потенциала и индексы 6 видов частных инвестиционных рисков.

На втором этапе все регионы ранжируются по величине совокупного инвестиционного потенциала или интегрального инвестиционного риска.

На третьем этапе сравнительной оценки инвестиционной привлекательности каждому региону присваивается рейтинг инвестиционной привлекательности - индекс, определяющий соотношение между уровнем интегрального инвестиционного риска и величиной совокупного инвестиционного потенциала региона. По соотношению величины совокупного потенциала и интегрального риска каждый регион России относится к одной из 12 рейтинговых категорий.

Основными информационными источниками для составления рейтинга являются данные Росстата, Минфина России, Министерства экономического развития и торговли РФ, ЦБ РФ, Министерства РФ по налогам и сборам, Министерства природных ресурсов РФ, Центра экономической конъюнктуры при Правительстве РФ, правовой базы данных "Консультант Плюс-Регионы", базы данных рейтингового агентства "Эксперт РА". Также используется информация администраций отдельных субъектов федерации, присланная по специальному запросу, а также представленная на сайтах регионов в интернете.

Оценка весов вклада каждой составляющей в совокупный потенциал или интегральный риск получается в результате ежегодных опросов, проводимых среди экспертов из российских и зарубежных инвестиционных, консалтинговых компаний и предприятий. Так, на основании данных Рейтингового агентства "Эксперт РА" за 2017г. Старопольскому краю присвоен рейтинг Пониженный потенциал — умеренный риск (ЗВ1).

RAEX ЭКСПЕРТ.РУ

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Ранг риска	Ранг по значимости, 2017 г.		Регион (субъект Российской Федерации)	Среднеосложненный индекс риска, 2017 г.	Изменение индекса риска, 2017 г. / 2016 г., увеличение (+), уменьшение (-)	Ранги составляющих невосприимчивого риска в 2017 г.							Изменение ранга риска, 2017 г. / 2016 г.
	2017 г.	2016 г.				Стратегический	Экономический	Финансовый	Технологический	Экологический	Источниковый		
1	5	2	Магнитогорская область	0.128	-0.032	3	6	7	25	32	33	4	
2	4	23	Ленинградская область	0.132	-0.016	11	13	1	12	49	2	2	
3	3	40	Великолучинская область	0.133	-0.013	5	11	12	8	38	19	0	
4	1	4	Краснодарский край	0.136	-0.006	21	1	17	50	10	4	-3	
5	2	46	Тамбовская область	0.138	-0.004	6	12	32	17	13	3	-3	
6	7	6	Республика Татарстан	0.146	-0.018	16	2	11	43	29	23	1	
7	8	14	Волгоградская область	0.147	-0.019	4	5	24	4	9	71	1	
8	9	19	Норильский округ	0.150	-0.017	8	8	52	21	11	5	1	
9	12	3	г. Санкт-Петербург	0.151	-0.044	2	13	6	59	48	38	3	
10	6	37	Нарьян-Оленегорский округ	0.151	-0.012	7	21	27	7	4	26	-4	
11	10	34	Тульская область	0.155	-0.012	10	18	14	10	37	35	-1	
12	14	31	Тюменская область	0.165	-0.037	43	14	2	33	44	11	2	
13	13	1	г. Москва	0.167	-0.029	1	40	3	56	25	64	0	
14	15	49	Смоленская область	0.173	-0.037	13	31	25	27	24	24	1	
15	17	11	Республика Башкортостан	0.177	-0.033	58	4	8	23	47	30	2	
16	11	8	Новосибирская область	0.177	-0.017	9	50	19	15	15	47	-5	
17	19	46	Псковская область	0.184	-0.031	25	52	28	1	12	17	2	
18	21	9	Рязанская область	0.187	-0.030	26	3	53	34	26	26	1	
19	20	12	Самарская область	0.193	-0.022	27	26	22	30	34	45	1	
20	22	35	Калужская область	0.196	-0.021	15	30	33	31	27	46	2	
21	23	39	Владимирская область	0.199	-0.022	23	27	45	47	8	28	2	
22	29	5	Свердловская область	0.200	-0.026	19	46	16	38	60	29	3	
23	29	16	Новосибирская область	0.201	-0.034	55	15	9	49	41	50	6	
24	16	24	Саратовский край	0.208	-0.032	35	7	26	75	18	70	-8	
25	33	56	Самарская область	0.210	-0.034	24	20	37	76	67	6	8	
26	18	17	Республика Хакасия (адм. центр – Кызыл)	0.210	-0.034	44	32	4	44	77	9	-8	
27	31	26	Иркутский край	0.212	-0.025	57	36	15	16	43	46	4	
28	27	38	Ярославская область	0.214	-0.013	20	59	38	14	50	40	-1	

Источник информации: https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab02/

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения
под дачное и садово-огородное использование;
под жилую застройку;
промышленного и иного специального назначения промышленности,
транспорта, энергетики, обороны и др.;
сельскохозяйственного назначения;
природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного,
историко-культурного назначения;
лесного фонда, водного фонда;
участки недр;
земли резерва, назначение которых не определено.
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Участники рынка недвижимости

Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:

Продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;

Покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;

Профессиональные участники — это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными нормами.

Информационные площадки, на которых публикуются объявления о недвижимости бесплатно, без ограничения доступа:

<http://www.vrx.ru> – INFOLINE недвижимость,

avito.ru – доска бесплатных объявлений,

<http://www.rosrealt.ru/> - сайт бесплатных объявлений

<http://irr.ru> - сайт бесплатных объявлений

Вывод: в результате проведенного анализа выявлено, что объект оценки относится к сегменту **«объекты производственно-складского назначения»**, земельный участок – к сегменту рынка «земельные участки под индустриальную застройку».

9.3. Анализ рынка недвижимости

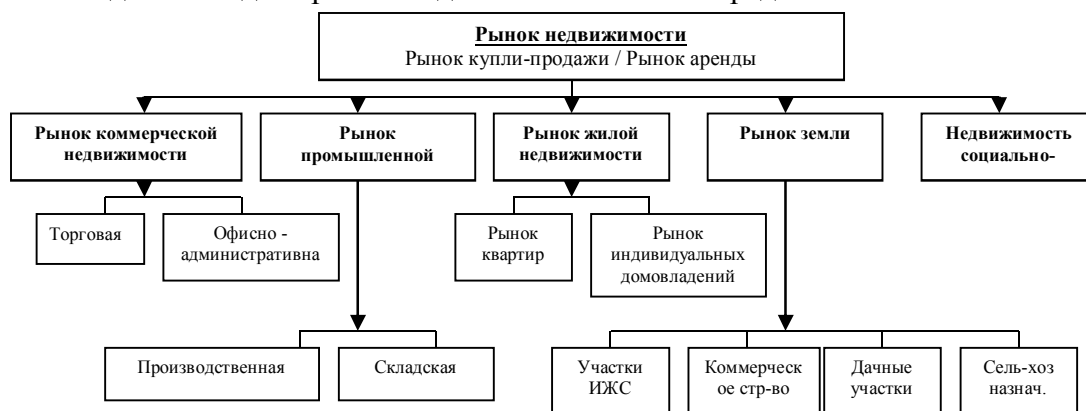
Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Анализ рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: *маркетингового исследования* с целью продвижения конкретного товара или услуги; *оценочной деятельности* с целью определения стоимости конкретного объекта; *инвестиционной деятельности* с целью оценки эффективности инвестиционных решений.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель

которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

На сегодняшний день рынок недвижимости можно представить схематично:



Для более полного анализа, мы классифицировали рынок недвижимости в трех аспектах:

- **первичный рынок** – рынок реализации построенных или введенных в эксплуатацию строительных объектов;
- **вторичный рынок** – рынок бывших в эксплуатации жилых, промышленных, коммерческих зданий и сооружений.

Первичный рынок недвижимости - объекты недвижимости, которые еще не были оформлены в собственность. Как правило, речь идет о строящихся или только что построенных домах. Первичный рынок недвижимости формируется предложением различных застройщиков. Когда идет речь о предложении на первичном рынке, то под этим понимается весь объем предложений на рынке новостроек.

Под вторичным рынком недвижимости принято понимать сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Здания и сооружения неотделимы от земельного участка, на котором они расположены.

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения.

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта;

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

Обзор рынка земельных участков по Ставропольскому краю.

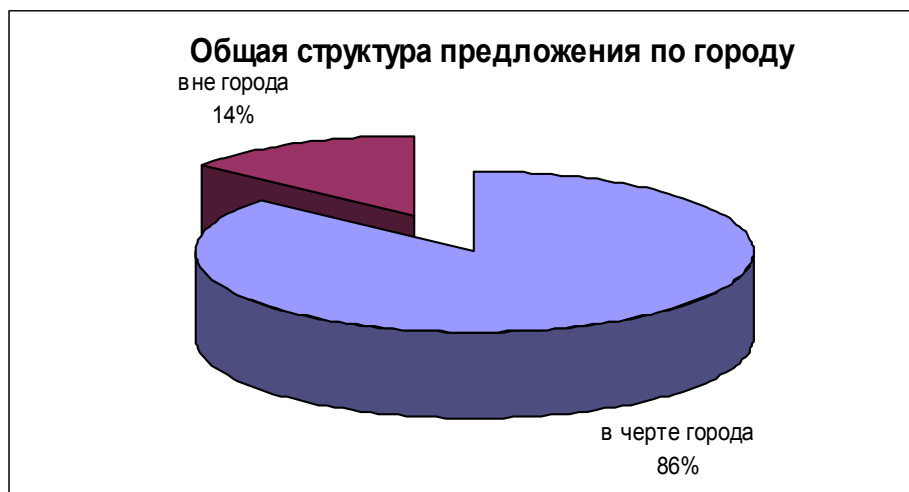
Спрос и Предложение

Спрос.

В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесценением денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. И земля выступает одной из гарантий сохранения и приумножения богатства. Главное для спроса - местоположение земельных участков. Оно имеет особое значение в крупных городах. В различных районах города цена земли неодинакова и обычно достигает максимума в центре города.

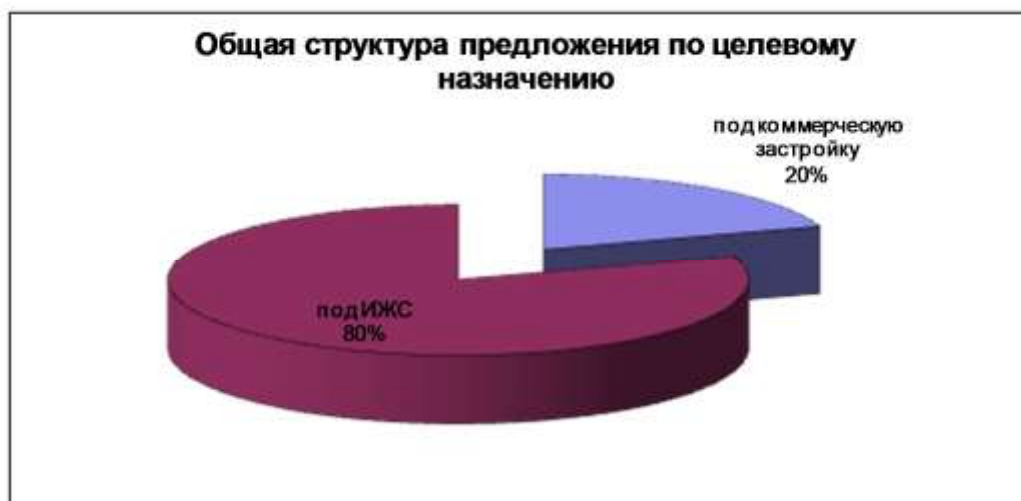
На рынке представлены различные предложения по продаже не только единичных земельных участков для индивидуального жилищного строительства домов, но и предложения по реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов. Например – развлекательных и спортивных комплексов, строительство коттеджных поселков либо других объектов инфраструктуры. Как правило, приобретают отдельный земельный участок частные лица, а крупные земельные массивы в большей степени интересны для осуществления инвестиционной деятельности и чаще всего приобретаются крупными организациями. На стоимость земельного участка влияет его категория и целевое назначение: сельскохозяйственные угодья, для коммерческого использования, земля под ИЖС, либо официально отведенная земля под дачное строительство.

Предложение. Для анализа рынка земельных участков в Ставропольском крае были собраны и проанализированы данные предложений продажи участков, расположенных в черте городов и вне города.



На рынке земельных участков в городах Ставропольского края предложения продажи участков, расположенных в черте города составляют 86% от общего объема предложений. Предложения продажи вне городов – 14%.

Структура предложений продаж по целевому назначению следующая: земельные участки под ИЖС – 80%, под коммерческую застройку – 20%.

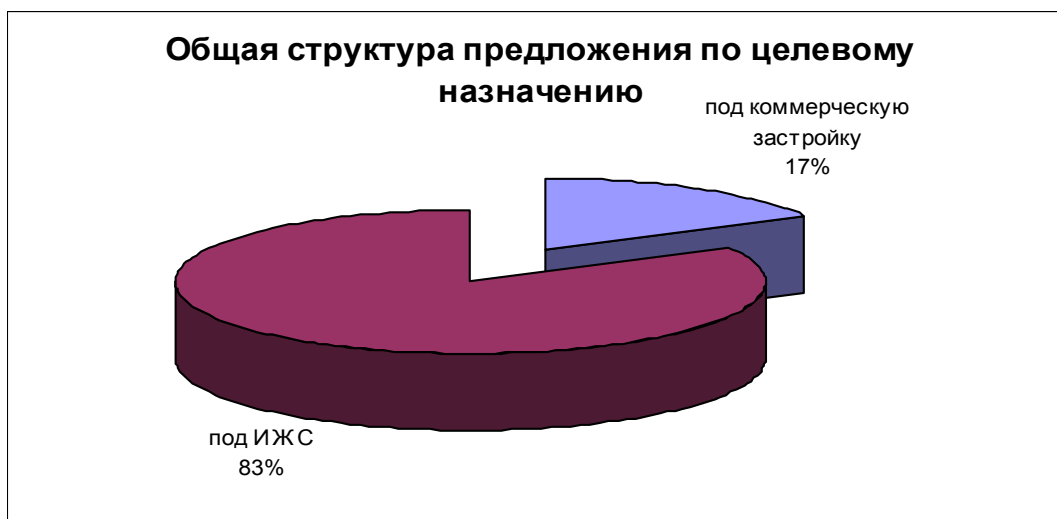


Земельные участки в черте города

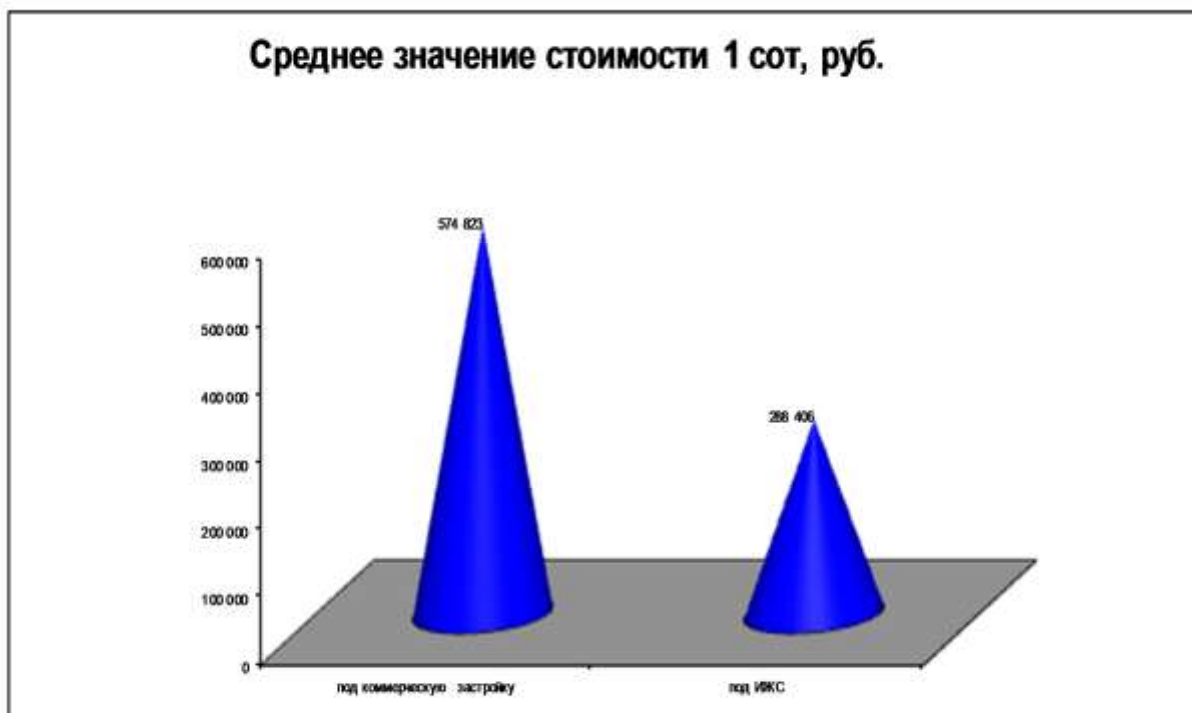
Для анализа рынка продаж в городах Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство и под коммерческую застройку.

Предложения продажи земельных участков других категорий и другого функционального назначения за анализируемый период не выявлено.

Структура предложений продажи земельных участков по целевому назначению следующая: под ИЖС – 83%, под коммерческую застройку – 17%.



По состоянию на 01.03.2018 г. средняя стоимость земельных участков, предназначенных под ИЖС составляет 288 406 руб./сот. (стоимость колеблется в пределах от 33 300 руб./сот. до 1 792 000 руб./сот.), средняя стоимость участков, предназначенных под коммерческую застройку – 574 823 руб./сот. (стоимость колеблется в пределах от 70 000 руб./сот. до 2 000 000 руб./сот.).



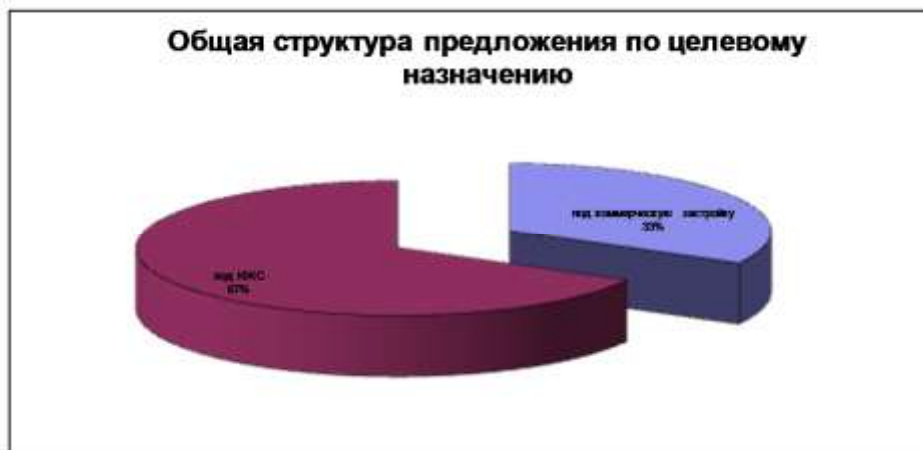
Стоит отметить, что данный анализ отражает ценовую ситуацию на рынке земель коммерческого назначения, принадлежащих правообладателям на праве собственности. Аренда земельных участков в основном представлена сдачей администрацией участков для строительства новых объектов, после чего это право переоформляется в собственность.

Земельные участки вне городов

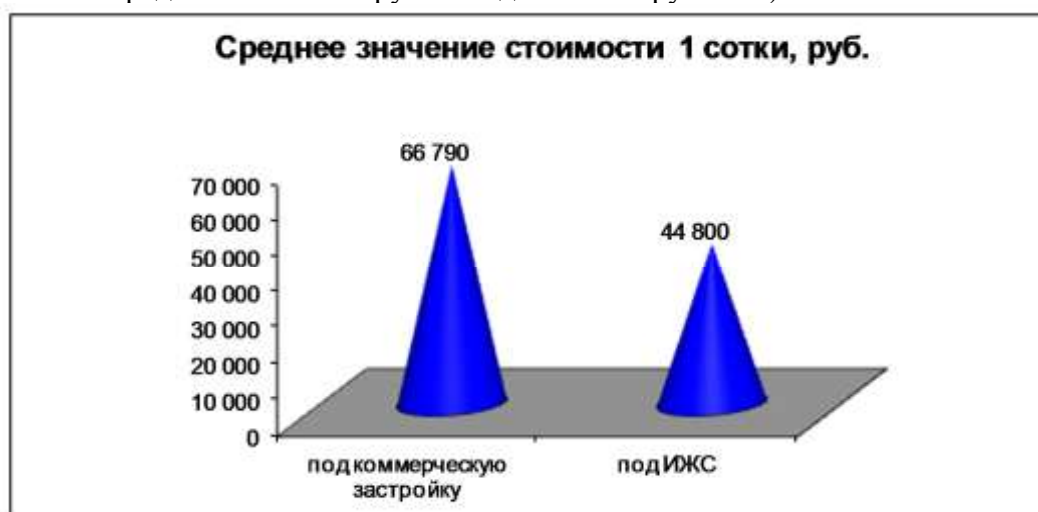
Для анализа рынка земельных участков вне городов были собраны и проанализированы данные предложений продажи земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и участков под коммерческую застройку.

Предложений продажи земельных участков других категорий и другого целевого назначения за анализируемый период выявлено не было.

Структура предложений продажи земельных участков по целевому назначению следующая: под ИЖС – 67%, под коммерческую застройку – 33%.



По состоянию на 01.03.2018 г. средняя стоимость земельных участков, предназначенных под ИЖС составляет 44 800 руб./сот. (стоимость колеблется в пределах от 12 500 руб./сот. до 95 000 руб./сот.), средняя стоимость участков, предназначенных под коммерческую застройку – 66 790 руб./сот. (стоимость колеблется в пределах от 10 000 руб./сот. до 250 000 руб./сот.).



Для анализа рынка земельных участков, из состава земель поселений, оценщик выбирал предлагаемые к продаже земельные участки производственного назначения, расположенные в различных городах и районах края. В результате, оценщик определил, что стоимость земельных участков производственного назначения:

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков под промышленную и коммерческую застройку, в населенных пунктах и районных центрах Ставропольского края, выставленных на продажу в I квартале 2018 года.

В результате, оценщик определил, что стоимость земельных участков производственного назначения:

- в Шпаковском районе - колеблется от 180 до 680 руб /м² в селах, средняя стоимость в населенных пунктах 200 руб/м², с. Верхнерусскими х. Вязники (промзона г. Михайловска – 400 руб кв.м.
- в г. Невинномысск - колеблется от 740 до 1300 руб /м², средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 750 руб/кв.м.,

- в г. Минеральные Воды - колеблется от 400 до 1700 руб /м², средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 500 руб/кв.м.,
- в г. Георгиевске колеблется от 300 до 1000 руб /м², средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 500 руб/кв.м.,
- в г. Буденновске - колеблется от 300 до 1180 руб /м², средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 400 руб/кв.м.,
- в с. Красногвардейском - колеблется от 150 до 550 руб /м², средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 300 руб/кв.м.,
- в Кочубеевском районе - колеблется от 100 до 300 руб /м² в селах и от 400 до 1200 руб/кв.м в с. Кочубеевское, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 300 руб/кв.м.,
- в Новоалександровском районе - колеблется от 100 до 300 руб /м² в селах, средняя стоимость 200 руб/м² и от 400 до 1500 руб/кв.м в г. Новоалександровск, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 350 руб/кв.м.,
- в Кировском районе – от 150-300 руб /м² в селах, средняя стоимость 200 руб/м² и от 400 до 1200 руб/кв.м в г. Новопавловск, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 300
- в Изобильненском районе - колеблется от 80 до 150 руб /м² в селах, средняя стоимость 100 руб/м² и от 200 до 500 руб/кв.м в г. Изобильный, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 300 руб/кв.м
- в Петровском районе - колеблется от 80 до 150 руб /м² в селах, средняя стоимость 100 руб/м² и от 180 до 500 руб/кв.м в г. Светлоград, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 300 руб/кв.м
- в Арзгирском районе - колеблется от 50 до 100 руб /м² в селах, средняя стоимость 80 руб/м² и от 150 до 400 руб/кв.м в с. Арзгир, средняя стоимость земельных участков производственного назначения составила 200 руб/кв.м

Источник информации :

Internet : <http://realty.1777.ru>; www.avito.ru.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемые объекты выполнен на основе данных предложений о продаже из всех доступных открытых источников информации о рынке недвижимости.

Таковыми доступными источниками на момент проведения оценки явились:

1 группа. Имеющаяся в открытом доступе база федеральных ресурсов:

Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Портал Росреестра) «Мониторинг рынка недвижимости»⁶.

Достоинства

При помощи информации этой группы можно провести выборку состоявшихся сделок, достаточно полно описать потенциальный аналог, что в дальнейшем, при формировании критериев отбора потенциальных аналогов, позволит обосновать вносимые корректировки.

Огромный массив информации этой группы позволяет формировать различные

⁶ URL: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mm/

статистические выборки, в том числе для проведения анализа рынка недвижимого имущества.

Источники информации группы 1 достаточно полные, что позволяет выбрать информацию о состоявшихся сделках и исключить проведение спорной корректировки на торг («уторговывание»), величину которой зачастую очень трудно доказать.

Возможна выборка на ретроспективную дату. Имеются сведения о состоявшихся сделках начиная с 1 января 1999 года (Портал Росреестра).

Недостатки

В ряде случаев имеют место «нерыночные» сделки, когда удельный показатель стоимости имущества значительно выше или ниже среднерыночных значений (диапазон рыночных цен для конкретного сегмента рынка), то есть необходима дополнительная проверка информации о потенциальном аналоге.

Далее приводится анализ данных применительно к региону проведения оценки.

Ссылка на постоянный адрес:

https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAPI3cjY6B8pFm8p7tXglE3u6GBhUugqYGnc5CZkYWjo4GBiTlJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwI6A4HuRa_7Sjy6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dBISEvZ0FBIS9nOSEh/

Но на дату проведения оценки применительно к объектам оценки **не найдена информация**, которая могла бы послужить в качестве объектов-аналогов объектам оценки.

2 группа. Региональные интернет-издания о продаже недвижимости

Наиболее распространенный интернет ресурс о недвижимости в Ставропольском крае: сайт <http://www.avito.ru>. Информационный ресурс, зарегистрированный с 2007 года, содержит объявления по всем регионам Российской Федерации по различным разделам, в том числе и по продаже недвижимости. Ежемесячная посещаемость составляет по разным оценкам до несколько миллионов человек.

Размещение объявлений позволяет дифференцировать их в зависимости от региона, а так же имеются подразделы по крупным городам. В частности для Ставропольского края. Предусмотрены разделы, дифференцированные по городам: Ставрополь, Будённовск, Минеральные Воды, Пятигорск, Ипатово, Светлоград, что позволяет Оценщику собрать достоверную информацию о местоположении объектов аналогов.

Данный информационный ресурс в объявлениях содержит дату их публикации, что позволяет проследить срок экспозиции объектов. Кроме того данный ресурс сохраняет архивы объявлений о продаже коммерческой недвижимости и земельных участков в Кабардино-Балкарской Республике, что позволяет достоверно оценить уровень предложений и спроса на рынке земельных участков (avito.io).

Помимо вышеуказанных информационных ресурсов существуют так же не менее востребованные и посещаемые сайты с предложениями о продаже земельных участков, такие например как: roszem.ru, <http://www.zem.ru/> и др. Однако данные сайты либо не содержат объявлений о продаже земельных участков в оцениваемый период (и не предоставляют архивов), либо не содержат достоверных данных о дате публикации объявлений.

Использование других ресурсов оценщик посчитал нецелесообразным, т.к. анализ данных показал, что при появлении информации о предложениях к продаже коммерческой недвижимости размещение производится на самых востребованных и посещаемых информационных ресурсах.

На менее востребованных сайтах информация, как правило, уже дублируется.

Достоинства

Большой объем информации о предложениях к продажам на региональном и местном рынках.

Простота выбора и доступность интер-фейса при наличии возможности отбора по заданным критериям.

Недостатки

Во многих публикациях отсутствует полная информация, позволяющая идентифицировать потенциальный аналог, например не указаны адрес или назначение помещения (здания).

Устная информация, полученная от автора объявления или риелтора, не может быть приобщена к отчету, что может привести к нарушению принципов «достоверности» и «проверяемости».

В группе 2 содержится информация о предложениях к продаже, что требует обоснования корректировки на торг («уторговывание»), которая проводится экспертным методом, однако в судебных процессах как контролирующие органы, так и оппоненты часто возражают против его использования.

В группе 2 содержится информация о предложениях к продаже, что требует обоснования корректировки на торг («уторговывание»), которая проводится экспертным методом, однако в судебных процессах как контролирующие органы, так и оппоненты часто возражают против его использования.

Все объявления с предложениями о продажах аналогичных объектов первоначально отбирались по следующим критериям:

1. Соответствие предложения сегменту рынка объектов исследования.
2. Наличие даты объявления – до даты оценки (даты определения стоимости).
3. Есть данные о продавце и контактный телефон.
4. Местоположение объектов-аналогов в том же районе города или аналогичном, в соответствии с анализом местоположения в разделе отчета Точное описание объекта оценки.

На втором этапе из собранных объявлений Оценщиком были отобраны предложения продажи объектов аналогичных оцениваемым по следующим элементам сравнения **ФСОН**№7

Таблица 2. Данные предложений к продаже земельных участков.

№ п/п	Описание	Локальное местоположение	Категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Вид права	Дата	Источник информация	Контактный телефон
1	Продам участок 15 сот, под коммерческую недвижимость, в собственности!	Ставропольский край, Изобильный, ул Транспортная	коммерческого назначения	1500	650 000	433	собственность	26.01.2018	https://www.avito.ru/izobilnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_855477090	8-906-490-33-31
2	Продаю земельный участок 0,35Га. Находится по адресу :Георгиевский р-н ст. Александрийская , ул Базарная 170 «Б»	Ставропольский край, Александрийская, ул Базарная, 170	под индустриальную застройку	3500	1 500 000	429	собственность	03.02.2018	https://www.avito.ru/aleksandriyskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1473123957	8-961-470-82-52
3	Участок 33 сот. (промназначения)	Ставропольский край, Кочубеевский р-он, с.Казьминское	под индустриальную застройку	3300	250 000	76	собственность	29.01.2018	https://www.avito.ru/kazminskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_946909761	8-918-874-99-21
4	Земельный участок 40 соток коммерческого назначения подходит под любой вид строительства, красная линия. Все коммуникации. Собственник	Ставропольский край, Кочубеевское	коммерческого назначения	4000	3 000 000	750	собственность	01.02.2018	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_131053236	8-989-294-11-11
5	Земельный участок площадью 0.6 га, имеется своя эл. подстанция 40 кв, на территории вход в центральную канализацию, вода, газ, коммуникации рядом, в собственности	Ставропольский край, Кочубеевское, ул Гагарина	под индустриальную застройку	6000	2 000 000	333	собственность	17.02.2018	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1629281599	8-962-494-32-61
6	Продам участок 39 соток . есть электричество 380 вт. есть ветхое строение 80 кв со свидетельством на строение и на землю. 200 мет. от трассы Домбай Черкесск	Ставропольский край, Кочубеевское, ул. Фабричная 112 б	под коммерческую застройку	3900	1 000 000	256	собственность	11.03.2018	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_1245597250	8-962-441-42-73

№ п/п	Описание	Локальное местоположение	Категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Вид права	Дата	Источник информация	Контактный телефон
7	Участок на Красной линии, производственного назначения в Собственности! Фасад 140 м., глубина 155 м., с тыльной стороны 186 м. Расположен вдоль Федеральной дороги "Кавказ", в 200 метрах от АЗС Лукойл., в 3 км от Невинномысска, в 1,4 км., от развязки Ставрополь (Невинномысск) - Краснодар. Назначение: Для размещения производственных и административных зданий и сооружений. Коммуникации: Электричество по меже 80 кВт (можно больше кВт) входит в стоимость, газ, вода.	Ставропольский край, Кочубеевское, Федеральная трасса Кавказ	под индустриальную застройку	23000	10 000 000	435	собственность	10.03.2018	http://reality.1777.ru/one_real.php?real_poz_id=2312463	8-928-305-1344
8	Участок 15 сот. (промназначения) Назначение участка: для размещения гаража; Рядом больница, торговый центр	Ставропольский край, Красногвардейское,	под индустриальную застройку	1500	200 000	133	собственность	08.02.2018	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_p_omnaznacheniya_784116203	8-905-419-33-53
9	Продам или сдам в аренду участок 53 сот., земли промназначения, с. Красногвардейское Земельный участок в собственности. Розовое свидетельство. Кадастровая стоимость 5,6 млн рублей. Площадью 5339 кв.м под строительство СТО, АВТОМОЙКИ - САМООБСЛУЖИВАНИЯ, магазинов, гостиницы с офисными помещениями и автостоянку(строительной базы металл, лес, пгс) находится в с. красногвардейском. Красная линия. На пересечении трасс Ставрополь- Ростов и	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Железнодорожная, 2/1	под индустриальную, коммерческую застройку	5339	1 490 000	279	собственность	10.03.2018	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_p_omnaznacheniya_344969191	8-903-417-29-03

№ п/п	Описание	Локальное местоположение	Категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Вид права	Дата	Источник информация	Контактный телефон
	Красногвардейское-Новоалександровск. В 80 метрах от федеральной трассы Ставрополь Ростов.									
10	Участок 4.2 га (промназначения) Участок по трассе Ставрополь-Ростов, с. Красногвардейское, на красной линии, все коммуникации, под АЗК, кафе, гостиницу, стоянку, терминал, производство. Рядом ж/д. Возможно строительство. 9 млн. руб. Торг, обмен.	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Горького	под индустриальную, коммерческую застройку	42000	9 000 000	214	собственность	07.02.2018	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_promnaznacheniya_75865032	8-918-770-00-33
11	Участок 95 сот. (промназначения) Красная линия ижс можно под пром 40*250 все ком рядом	Ставропольский край, Шпаковский р-он Надежда	под индустриальную застройку	9500	2 000 000	211	собственность	06.02.2018	https://www.avito.ru/nadezda/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_945551099	8-928-321-31-01
12	Участок 16 сот. (промназначения) срочно торг . Есть свет , вода , газ	Ставропольский край, Татарка, Тельмана 6	под индустриальную застройку	1600	500 000	313	собственность	08.02.2018	https://www.avito.ru/tatarka/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_935267613	8-938-035-00-59
13	Продаю земельный участок площадью 3,4 га, расположенный в промышленной зоне с. Старомарьевка. Категория земель: земли населенных пунктов. Расстояние от надеждинского круга до участка - 10 км, от Ставрополя - 12 км, удаленность от федеральной трассы А 154 «Ставрополь-Элиста-Астрахань» - 300 метров по отличной асфальтовой дороге, далее вдоль которой проходит фасад участка протяженностью 250 метров. Кроме близкого расположения к федеральной трассе, с другой стороны, в 300 метрах от земельного участка находится крупная городская товарная станция РЖД	Ставропольский край, Грачевский р-он, с Старомарьевское	под индустриальную, коммерческую застройку	34000	6 800 000	200	собственность	15.01.2018	http://realty.1777.ru/one_real.php?real_poz_id=2308399	8-962-452-6355

№ п/п	Описание	Локальное местоположение	Категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Вид права	Дата	Источник информация	Контактный телефон
	«Старомарьевская», которая осуществляет перевозку ж/д вагонами, складирование, хранение и погрузку-разгрузку любых грузов, перевозимых по железной дороге. Участок ровный, угловой, с двух сторон граничит с асфальтовой дорогой (250 и 115 метров), находится в непосредственной близости от ряда действующих крупных промышленных предприятий. Конфигурация участка позволяет размежевать его на несколько участков правильной формы малой площадью с выходом достаточно большой фасадной части каждого из них на асфальтовую дорогу. По желанию покупателя можно отмежевать любую площадь от 0,5 га из расчета стоимости 2,0 млн. рублей за гектар. Целиком участок 3,4 га стоит 6,8 млн. рублей. Газ и вода по меже, электричество на территории. Документы в порядке									
14	Продается земельный участок в городе Светлограде улица Привокзальная 3 а площадью 15сот.	Ставропольский край, Светлоград, ул Привокзальная 3 а	под индустриальную, коммерческую застройку	1500	1 000 000	667	собственность	12.03.2018	https://www.avito.ru/svetlograd/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_979702361	8-962-432-05-42
15	Предлагаю великолепный участок 1,98 га,.Земля с/х производства переводится по вашему усмотрению. Находится участок вдоль трассы,Ставрополь-Краснодар.До Ставрополя 84 км.,до Краснодара 218 км.На участке проведён свет,стоит трёх фазный счётчик	Ставропольский край, Новоалександровск, ул Красная 199 ст Кармалиновская	под объекты с/х назначения	19800	11 000 000	556	собственность	28.02.2018	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.98_ga_promnaznacheniya_1053427359	8-988-701-37-57

№ п/п	Описание	Локальное местоположение	Категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Вид права	Дата	Источник информация	Контактный телефон
	зарегистрирован на меня.Водопровод в 150 метрах,очень хорошая вода,газ в 70 метрах.Смотрите на фото разрешенное использование участка. Отличное место для Заправки,стоянки,кафе,бани									
Среднее значение						352				
Минимальное значение						76				
Максимальное значение						750				
Коэффициент вариации						53%				

*Анализ рынка произведен по земельным участкам наиболее сходным по характеристикам с оцениваемым в Ставропольском крае.

Таблица 3. Данные предложений к продаже производственно-складских объектов в Ставропольском крае.

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
1	Продам земельный участок, площадью 1 Га, с крытыми кирпичными складскими помещениями, площадью 1000 кв.м., находящийся в промышленной зоне г.Буденновска, рядом с заводом "Ставролен".	Ставропольский край, г. Буденновск, промзона	10000	1000	4 000 000	4 000	28.08.2017	https://www.avito.ru/budennovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_908501056	8-962-000-79-87
2	Продам или сдам в аренду административно-производственную базу, состоящую из офиса 2эт. 592м2, производственно-складских помещений и гаражей общей площадью 695м2, бетонированного земельного участка 4450м2. Отопление автономное, газ вода, освещение, телефонизация, интернет. Территория ограждена кирпичным забором. Все (и земля) в собственности. Возможен вариант продажи базы с учетом дополнительно складских помещений площадью 992 м2 и территории 4450м2. Общая площадь территории 0,9 га.	Ставропольский край, г. Буденновск, ул Розы Люксембург, 35	9000	1287	18 000 000	13 986	22.03.2018	https://www.avito.ru/budennovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1287_m_1107573989#/#/	8-962-444-05-28
3	Продается или сдается в аренду территория бывшей автобазы -7010м2 Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии. На территории размещены крытый ангар металлический 11,6х22,5 метра с кирпичным одноэтажным зданием с помещениями площадью 60м2. Здание одноэтажное кирпичное 19х19 м высотой 8м и проездными воротами высотой 4м на обе стороны помещений для проезда грузовой техники. Подземный монолитный ж/бетонный резервуар 16х16м глубиной 6м на 1400м3 воды. Бокс 5х18м со сквозным проездом с ямой для технологического обслуживания с кран-балкой. Отдельностоящее 2-х этажное кирпичное здание 12,5х16м с подвалом для офиса или обустройства гостиницы. Район Ставролена. Коммуникации рядом. Возможность использование для любого вида бизнеса. Торг уместен	Ставропольский край, Будённовск, ул.Розы Люксембург 35 (бывшая АТП-3)	7010	1100	8 800 000	8 000	16.03.2018	https://www.avito.ru/budennovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ili_prodazha_bazy_7010_m_93424055#/#/	8-909-754-54-57

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
4	Продаётся часть производственно-технической базы в центре г. Будённовска: административное здание: 202 кв.м., ремонтные боксы -1225 кв.м., общая площадь-3500 кв.м., асфальт, все коммуникации, собственность.	Ставропольский край, Будённовск, г. Буденновск, ул. Полющенко, 185-А	3500	1447	17 000 000	11 748	02.03.2018	https://www.avito.ru/budennovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_867697221#/	8-962-402-72-65
5	Продается складской комплекс, расположенный на трассе Р-217 «Кавказ», в районе с. Солуно-Дмитриевское, в 35 км до г. Минеральные Воды. Комплекс включает складское здание - 1 253,1м2, офисное здание – 44,9м2, огороженную территорию – 6 000м2, площадку для стоянки и маневрирования фур. Продает собственник, все документы на здания и участок оформлены. Склад: площадь 1 253,1м2, размеры 66,30м x 18,9м, высота 4,9м, одноэтажное здание из сэндвич-панелей толщ. 100 мм (пенополистеролл) с полимерным покрытием; крыша - односкатная, покрыта металлопрофилем; перекрытие – металл. Ворота раздвижные ширина 4,5м – 2шт, двери 1м – 3шт. Пол ровный бетонный с антипылевым покрытием. Освещение искусственное, пожарная сигнализация, вентиляция естественная, отопление отсутствует. Офисное здание: площадь 44,9м2, размеры 6м x 7,48м высота 2,6м, одноэтажное, 2 комнаты и санузел, утепленное, пол линолеум, пожарная сигнализация, окна ПВХ, отопление – эл. обогреватели, электричество, свет, вода, канализация. Ограждение: металлопрофиль, листы высотой 2,5м, ворота раздвижные 4,5м, по периметру столбы освещения. Площадка для грузового транспорта: грунтовая, частично отсыпанная щебенкой. Присоединенная мощность – 160кВА, Максимальная мощность 105кВт, напряжение 10кВ, собственный трансформатор, центральный водопровод + резервуар 1,5м3, канализация – накопительный септик.	Ставропольский край, Солуно-Дмитриевское, ул. Агрономическая 3	6000	1298	15 000 000	11 556	01.03.2018	https://www.avito.ru/solunodmitrievskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_1253_m_1016368665#/	8-905-537-90-75

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
6	Продаётся промышленная база. 1.Офисное помещение - 267 м ² 2.Производственное помещение - 635 м ² 3.Производственное помещение - 192 м ² 4.Складское помещение - 376 м ²	Ставропольский край, г. Изобильный, промзона	11400	1470	11 000 000	7 483	02.08.2017	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_promyshlennaya_baza_11400_m_673868599	8-962-441-96-06
7	Продаются здания с земельным участком в г. Изобильный, Ставропольский край. Здание по обработке литья (назначение согласно свидетельству о собственности) площадью 398, 2 кв. м. Этажность: 1. Производственный цех (литейный)(назначение согласно свидетельству о собственности) площадью 3 083, 50 кв. м. Этажность 1. Земельный участок площадью 7 907 кв. м. в собственности. Участок огорожен. Подведено электроснабжение.	Ставропольский край, Изобильный, Промышленная, 120В	7907	3482	13 000 000	3 733	12.03.2018	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3482_m_917458401#/#/	8-985-415-80-47
8	Продаю производственное помещение 600 кв с земельным участком 23 сотки, также на земельном участке имеется металлоконструкция площадью 400 кв под любой вид деятельности, свет 380кв, газ, вода. База расположена в центральной части города	Ставропольский край, Изобильный, ул Промышленная	2300	600	3 000 000	5 000	25.03.2018	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_600_kv_s_zemelnyim_uchastkom_23_sotki_1166280029#/#/	8-962-436-77-95
9	Земельный участок 1,7 га, земля в собственности, все коммуникации. Офисное помещение 130 м ² , 2055 м ² капитального строения, Складских и производственных помещений. Имеется своя подстанция 250 КВА. Все помещение отапливаемые ... ГРП и ШРП. Водопровод. База расположена вдоль федеральной дороги,	Ставропольский край, Георгиевск, Октябрьская	17000	2185	30 000 000	13 730	28.02.2018	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskie_pomescheniya_822855007#/#/	8-928-324-80-06

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
10	Продается производственно-техническая база в центре с. Прасковья: 1. склад-навес с пристройкой - 718,9 кв. м. 2. мастерские - 2529,4 кв.м. 3. трансформаторная - 38,9 кв. м. 4. проходная - 56,8 кв. м. 5. два земельных участка 21593 кв. м. и 2 470 кв. м. все в собственности. использование помещений для ремонта автобусов и другого транспорта, для ремонта крупногабаритной техники имеется кран. Можно под склад стройматериалов и т.д	Ставропольский край, Буденновский район, с. Прасковья, ул. Буденного, д. 72	24063	3343	20 000 000	5 983	16.08.2017	https://www.avito.ru/budennovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3343_m_816069286	8-988-758-46-76
11	Продаётся производственно-складская база, расположенная в Ст. Подгорной Георгиевского района Ставропольского края. База расположена на земельном участке площадью 18500 кв м в непосредственной близости от автомагистрали КАВКАЗ. Территория огорожена, имеет автодорожный подъезд с гравийным покрытием. Имеется электроснабжение от собственной подстанции и водоснабжение. Газ за оградой. На территории базы расположены три склада размером 18*24 метра по 430 кв м каждый. Склады сборные железобетонные арочные(из "ключек"). Полы с твёрдым покрытием	Ставропольский край, Георгиевск, Ст Подгорная ул Выгонная, 2	18500	1296	15 000 000	11 574	24.03.2018	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_903982312#/#/	8-928-267-00-32

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
12	<p>Продается или сдается в аренду база строительной организации, расположенная в Ставропольском крае, г Георгиевск п Новый ул. Дорожная 3. База расположена на земельном участке общей площадью 10053 кв метра.</p> <p>В составе базы:</p> <ul style="list-style-type: none"> -административное здание 2-х этажное, с подвалом, кирпичное площ. 640кв.м -капитальные сборные железобетонные производственные и складские помещения пролетом 18м Б) 2 склада общей площ 324 кв.м каждый В) сборный железобетонный навес для ремонта автотранспорта и строи техники, в блоке с подсобными помещениями площ 324 кв.м -Цех металлоконструкций и сантехнических заготовок пощ 480кв.м, в блоке с бытовыми помещениями и складом площ 200 кв.м -котельная с пристройками площ 51.9 кв.м -гараж на 1 автомашину с пристройками площ 48 кв.м -КПП площ 14.9 кв.м -открытая площадка для складирования и хранения конструкций, материалов и изделий 6000 кв.м -благоустроенная открытая стоянка для автотранспорта и механизмов 3950кв.м <p>Территория базы имеет ж/б ограждение, освещена и находится под охраной.</p> <p>База оснащена: электроснабжением(имеется собственная трансформаторная подстанция мощностью 160 ква)</p> <ul style="list-style-type: none"> -центральным водоснабжением; -канализацией; -телефонной связью, интернет. <p>Подъездные пути, в непосредственной близости ж/д путь</p> <p>На зем участок и все здания и сооружения имеются свидетельства о гос регистрации, о праве на собственность.</p>	Ставропольский край, Георгиевск, п. Новый, ул. Дорожная, 3	10053	2407	20 000 000	8 309	03.03.2018	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-proizvodstvenno-skladskaya_baza_859826673#/	8-928-267-00-32

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
13	Маслобойный цех. Продажа. Площадь здания 24м * 36м, 865кв,м; второй этаж 240кв,м; Общая площадь участка 2500кв,м. В здании имеется действующая маслобойня, дизельный погрузчик (Болгария), цистерны и др. оборудование. Так же на первом этаже офис с комнатой отдыха сделан евроремонт, кладовка слесарная (метал шкафы, верстаки и др.) второй этаж раздевалка, складские помещения, две комнаты сделаны под жилье (Газ плита, ванная, С/У) Здание в собственности. Имеются все коммуникации, рядом железная дорога.	Ставропольский край, Георгиевск, с.Краснокумское ул.Строителей 5в	2500	1104	16 000 000	14 493	03.03.2018	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_783734077#/	8-962-741-28-77
14	Продается склад для хранения зерновых 1296 кв.м. (18 на 72). Склад разделен на две части 324 кв.м. (пол асфальт) и 972 кв.м. (пол бетон), въезд с двух сторон. Стены ж/б плита, крыша плиты перекрытия затем шифер. Склад расположен на земельном участке 9220 кв.м., земли населенных пунктов- под объекты хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, в черте с. Арзгир. Подведено электричество три фазы 16 кВ. Освещение разведено. Центральный водопровод заведен на территорию (новая пластиковая труба), так же имеется скважина. Участок огорожен ж/б плитами.	Ставропольский край, Арзгир, ул Концевого	9220	1296	6 550 000	5 054	02.08.2017	https://www.avito.ru/arzgir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1296_m_1219409428	8-903-204-85-77
15	ПРОДАЕМ ОРГАНИЗАЦИЮ.ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 10707 М.КВ.НА ТЕРРИТОРИИ НАХОДЯТСЯ ГАРАЖИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 219.81 М.КВ.СКЛАДЫ 65.09 М.КВ И 64.73 М.КВ.АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ.ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ 202.4 М.КВ.ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ОТКРЫТИЯ СТО.АВТОМОЙКИ.АЗС.КАФЕ.ТАК КАК РЯДОМ НАХОДИТСЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ТРАССА.ДОКУМЕНТЫ ВСЕ В ПОРЯДКЕ.	Ставропольский край, Арзгир, Шоссейная д3	10707	552	9 000 000	16 304	15.08.2017	https://www.avito.ru/arzgir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10707_m_846762319	8-961-395-07-19

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
16	Продаю НЕДОРОГО производственную базу строительной организации в с.Арзгир. Площадь земельного участка 17410 кв.м, административный корпус 215 кв.м, производственный корпус 931 кв.м, сварочный цех 77 кв.м, гаражи 465 кв.м, склады (можно использовать как магазины) 903 кв.м. Часть недвижимости используется арендаторами. Недвижимость в отличном состоянии	Ставропольский край, Арзгирский район, с. Арзги	17410	2591	15 000 000	5 789	24.03.2018	https://www.avito.ru/arzgir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_kommercheskaya_nedvizhimost_150185527#/	8-961-499-26-32
17	Продаю производственную территорию 0,7 га с двумя помещениями, одно 1200 кв. м другое ангар каркасный 360 кв.м, к ней прилегающая территория с документами, имеется центральный выезд на федеральную трассу Кочубеевское-Черкеск	Ставропольский край, Кочубеевское	7000	1560	9 000 000	5 769	03.08.2017	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1026235264	8-918-884-02-71
18	Общая площадь земли: 21 550 м2 Производственные здания: 1 551 м2 Складские здания: 2 966 м2 Административные здания: 144 м2 Общая площадь сооружений составляет: 4 661 м2 2-е Трансформаторные подстанции: 1) 400 кВт, 2) 50 кВт. Отопление газом во всех производственных и административных помещений. Везде стоят новые котлы, батареи и трубы. Водоснабжение подведено ко всем объектам. На большей части зданий произведена замена кровли и окон.	Ставропольский край, Благодарный, Благодарный, Мельничная улица	21550	4661	13 000 000	2 789	26.03.2018	https://www.avito.ru/blagodarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_proizvodstvenno-skladskogo_naznacheniya_1269078271#/	8-964-925-06-36
19	Производственное помещение, 758 м ² Помещение на земельном участке 4473 м2 .Земля в собственности	Ставропольский край, Благодарный, ул Вокзальная 16	4473	758	4 000 000	5 277	31.07.2017	https://www.avito.ru/blagodarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_758_m_859966485	8-918-868-16-10
20	Продается земельный участок 3167 м2. На участке расположено производственное здание, 2-х этажное, 1384,1 м2, со складским помещением 149,6м2.	Ставропольский край, Новоалександровск, ул. Гагарина, 381	3167	1384	18 000 000	13 006	21.07.2017	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1384.1_m_934873465	8-988-759-45-47

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
21	В городе Новоалександровске продается ангар с хозпостройками. Площадь 1448,00 кв.м, площадь земли 5301 кв.м. все в личной собственности.	Ставропольский край, Новоалександровск, Толстого,1	5301	1448	10 000 000	6 906	12.03.2018	https://www.avito.ru/novoaleksandrovska/kommercheskaya_nedvizhimost/angar_s_hozpostroykami_5301_m_899157967#/	8-962-017-66-67
22	Продам базу склад 2000 кв м дом гараж сарай курятник колодец база находится в долине трассы	Ставропольский край, Грачевский район, х. Базовый	12000	2000	10 000 000	5 000	25.08.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_grachevskiy_rayon/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_ga_promnaznacheniya_856438641	8-922-286-72-78
23	Продается убойный пункт, площадь здания 820 кв. м., площадь земельного участка 5000 кв. м. Действующий объект, полный пакет документов. Строение в собственности, земля аренда на 49 лет.	Ставропольский край, Ипатово, Ипатовский район	5000	820	10 000 000	12 195	26.03.2018	https://www.avito.ru/ipatovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_820_m_596483694#/	8-903-440-97-40
24	Продам участок 1,3 Га под склады, СТО, транспортную базу, кафе и т.д., газ по меже, вода и свет на территории, удобный подъезд! Участок расположен в селе Донском вдоль федеральной трассы Р269 (Ставрополь-Ростов, Москва). Очень большой автомобильный трафик. Участок ровный, на территории расположены 2 здания: склад- 80 кв.м. и капитальный ангар- 925 кв.м. Назначение земель: для производственной деятельности. На участок и строения есть свидетельство о собственности	Ставропольский край, село Донское, Степной переулок	13000	1005	4 600 000	4 577	09.08.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_donskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1_3_ga_promnaznacheniya_984112602	8-938-301-90-72
25	Продам в г. Светлограде земельный участок площадью 5303 кв.м. (возможна аренда). Собственник. На участке находятся складские помещения отапливаемые 640,7 кв.м. и неотапливаемые 1047,2 кв.м. Первая линия, зона ПК-2, участок огорожен, твердое покрытие, коммуникации, удобный подъезд.	Ставропольский край, Светлоград, ул Гагарина, 3/5	5303	1688	5 000 000	2 962	18.09.2017	https://www.avito.ru/svetlograd/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_807526912	8-962-432-05-42

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
26	Продам торгово производственную базу: административное здание 39,6 кв м. Склад 124,3 кв м, Склад-магазин 128,8 кв м. Место расположение Ставропольский край Петровский район город Светлоград ул.Шосейная 10. На участке: газ, вода, электричество до 150кВт. Площадь участка 2283квМ. Собственник.	Ставропольский край, Петровский р-он, с. Шведино, ул Шосейная, 10	2283	293	4 900 000	16 724	08.12.2017	https://www.avito.ru/svetlograd/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniy_a_1161674242	8-927-039-01-13
27	Продается производственная база на земельном участке площадью 2,2 Га. На въезде в г.Светлоград. Имеется большой ангар 1859,60 кв.м. (бывшее депо комбайнов) и административное здание (проходная) 285,30 кв.м. Асфальтированная территория. Прямой асфальтированный заезд с федеральной трассы. Все коммуникации. Вся информация по телефону. Собственник. Цена обсуждается.	Ставропольский край, Светлоград, ул. 1-я Фабричная, д. 11	22000	2144	15 000 000	6 996	26.03.2018	https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1859_m_s_prochimi_stroeniyami_578712270#/#/	8-968-268-88-88
28	Продается земельный участок в г. Новоалександровске ул. Карла Маркса 250 площадью 4513 кв.м. Коммуникации : газ, вода, эл-во. На земельном участке расположены строения: административное здание 190,5 кв.м. административное здание 145,5 кв.м. гараж на два бокса с подсобкой 118,4 кв.м. проходная 11,8 кв.м.	Ставропольский край, Новоалександровск, ул. Карла Маркса 250	4513	466	6 500 000	13 948	01.08.2017	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_561176054	8-962-449-88-94
29	Продается сдается в аренду: -2 Земельных участка.Назначение:Земли населенных пунктов-для размещения зданий сооружений.Площадью 14190.11 кв.м -Гараж на две машины. Административное здание и складского помещения, назначение:Нежилое здание.Площадь: 548,1 кв.м. Литер: В. Этажность1 - Автогараж,назначение:нежилое.Площадь:общая 796,86 кв.м.Инвентарный номер:7968.Литер:А. Этажность: 1	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Горького, 2/1	14190	1345	17 500 000	13 011	27.09.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_14192_m_1048112966	8-985-162-55-86

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
30	Продаётся 3 складских помещения общей площадью 514 кв.м и прилегающей территорией 6939 кв.м. Здание находится в пределах населённого пункта, имеется удобный подъезд, рядом элеватор. Возможен торг.	Ставропольский край, Красногвардейское, ул. Красная 322	6939	514	1 600 000	3 113	20.08.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_514_m_819088812	8-962-438-81-01
31	Складское помещение, 770 м² Продаю склад полностью заасфальтирован крыша подшита, очень удобный подъезд в 100 метрах находятся железная дорога и водонапорная база, в склад помещается до 2000 тон зерна. Собственник.	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Горького		770	2 200 000	2 857	31.07.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_770_m_1164441419	8-962-441-48-24
32	Производственная база 0.85 га.Здание размером 74*20 метров в котором имеется кран балка грузоподъемностью 3 тонны.Можно использовать под складские помещения.СТО.	Ставропольский край, Красногвардейский район, село Красногвардейское	8500	1480	5 000 000	3 378	22.03.2018	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1480_m_i_oborudovanie_1195068750_#/	8-905-492-39-45
33	продается производственная база в с. Александровском, Александровского р-на , Ставропольского края. Площадь 65 соток, помещение кирпичное 400 кв м, кран.балка. Подключена: электроэнергия (3 фазы), магистральный водопровод и центральная канализация, огорожена со всех сторон.	Ставропольский край, Александровское, село Александровское, улица Пушкина	6500	400	3 500 000	8 750	23.08.2017	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_aleksandrovske/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_77986531	8-988-089-34-11
34	Продаётся благоустроенная база, для любого вида деятельности. Назначение земель: Земли населенных пунктов, для предпринимательской деятельности. Удобное место расположение, от трассы 300 метров, асфальтированный подъезд. Отапливаемое кирпичное здание с офисами, боксами и помещениями свободного назначения. Земля и строения в собственности.Земельный участок площадь-3200м2, площадь строения - 386,6м2. Есть возможность надстроить второй этаж, приблизительно еще 250м2. На территории есть навес для 8 автомобилей	Ставропольский край, Кочубеевское, 300 м от фед. Трассы	3200	387	9 700 000	25 065	13.03.2018	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3200_m_913505432#/	8-918-783-98-98

№ п/п	Описание	Местоположение	Площадь участка, кв. м	Площадь строений, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, кв.м/руб.	Дата	Источник информация	Контактный телефон
35	Продаю производственное здание, расположенное в с. Кочубеевском, пер. Заводской. 560 кв.м. Использовалось под кондитерский цех участок 11 соток (аренда).	Ставропольский край, Кочубеевское, Заводской	1100 аренда	560	2 200 000	3 929	26.02.2018	https://www.avito.ru/kochubeevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_560_m_617701794#/	8-918-867-99-87
36	Помещение свободного назначения, 560 м ² Продаются помещения свободного назначения (капитальные строения: гаражи- мастерские, административное здание, проходная), общей площадью 560 кв. метров. Расположены на земельном участке 2764 кв. метра, бетонное покрытие. Вода, свет. К участку подходит дорога, рядом ж.д. дорога. Собственность.	Ставропольский край, Изобильный, пл.Водников, 1	2764	560	5 000 000	8 929	30.07.2017	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_560_m_922796860	8-918-346-00-65
37	Произв.помещ.колбасного цеха.Этажность:3 Земельный участок 1509кв.м.До 15.08 будет хорошая скидка.Возможна рассрочка.Два розовых сви	Ставропольский край, Шпаковский р-он, с.Татарка ул.Зои Космодемьянской 2а	1509	1146	3 750 000	3 272	08.08.2017	https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1146_m_911906361	8-928-320-94-09
38	Продаётся участок в г.Изобильном пл.1820кв.м. с производственными строениями пл.421кв.м. (бывш. транспортный отдел з/д ОЭМЗ) коммуникации: вода, канализация, электр.380V, телефон,газ. Фасадная сторона 50.7м.Всё в собственности.	Ставропольский край, Изобильный, Промышленная улица	1820	421	6 000 000	14 252	12.08.2017	https://www.avito.ru/izobilnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_716199224	8-962-443-71-07
Среднее значение						8 745			
Минимальное значение						2 789			
Максимальное значение						25 065			
Коэффициент вариации						57%			

3 группа. Группа 3 - местные печатные издания

В Ставропольском крае выпускаются следующие периодические издания с публикациями о продажах недвижимости:

Еженедельная газета «Все для Вас», "Из рук в руки КМВ", "Информ-Бюро", "Городская Афиша Буденновск", "Твоя газета Буденновск", "Наша жизнь", «Невинномысский рабочий» и т. д.

Достоинства

Сравнительно большой объем информации о предложениях к продажам на региональном и местном рынках.

Недостатки

Во многих публикациях отсутствует полная информация, позволяющая идентифицировать потенциальный аналог, например не указаны адрес или назначение помещения (здания). Часто текст объявления изложен следующим образом: «Продам участок. Телефон: XXX-XXX-XXXX». Конечно, такая информация будет неоднозначной, и ее использование в отчете об оценке может вызвать множество замечаний и претензий о нарушении принципов «достоверности» и «проверяемости» со стороны контролирующих органов.

Это один из самых трудоемких для отбора аналогов источник. Необходимо пересмотреть все имеющиеся печатные издания в библиотеке, отсканировать их, описать в отчете об определении рыночной стоимости. Кроме того, при работе с печатными изданиями нельзя исключить фактор «замыливания», то есть существует большая вероятность пропуска возможного аналога, что в дальнейшем может быть расценено как нарушение подпункта в) пункта 22 ФСО № 7.

Но на дату проведения оценки применительно к объектам оценки **не найдена информация**, которая могла бы послужить в качестве объектов-аналогов объектам оценки.

Таким образом, оценщик при подготовке анализа рынка недвижимости в сегменте к которому относятся объекты оценки в связи с отсутствием информации о предложениях (сделках) с имуществом в пределах местонахождения объектов оценки (что характерно для малых населенных пунктов и депрессивных рынков) воспользовался источником информации 2 группы.

9.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Здесь анализируется соответствие основных факторов применительно к сегменту рынка объекта оценки.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. – 2017 год основными ценообразующими факторами для земельных участков под индустриальную застройку являются:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

На основании данных Справочника Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 основными ценообразующими факторами для производственно-складских объектов являются:

Таблица 5. Ценообразующие факторы

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.12
3	Физическое состояние здания	0.09
4	Наличие отопления	0.08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0.07
6	Материал стен	0.06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0.05
8	Доступная электрическая мощность	0.04
9	Наличие железнодорожной ветки	0.04
10	Этаж расположения	0.04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0.04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0.04
14	Рабочая высота потолка	0.04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0.03

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов

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

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

Наименование	Диапазон, %
Офисно-торговые объекты	0-20
Производственно-складские объекты	0-30
Земельные участки под ИЖС	0-20
Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35

Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

2. Местоположение объекта

К факторам местоположения относятся:

1 Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или

объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017;

Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

3. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

1 Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

По анализам рынка последних лет стоимость прав собственности значительно превышает стоимость долгосрочных прав аренды. В среднем, наибольшее превышение

отмечается для торгово-сервисного назначения и наименьшее – для производственного назначения.

Источником значений диапазона фактора ценообразования передаваемые имущественные права служит Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Корректировка на качество прав определена как сумма средних затрат необходимых для переоформления из одного вида права в другой. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

4. Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Условия финансовых расчетов при определении стоимости так же необходимо учитывать и они могут быть различны:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита и др.

Корректировка на условия финансирования может быть определена в размере банковской комиссии за безналичный перевод денежных средств и составляет в среднем 1%, в отличие от платежа наличными денежными средствами по данным банков, отделения и филиалы которых расположены в регионе.

Поправка на условия финансирования⁷

<i>Наименование</i>	<i>Комиссия за перевод Off-line (% от суммы перевода)</i>	<i>Комиссия за перевод On-line (% от суммы перевода)</i>
АльфаБанк	1,3	0,3
БанкМосквы	3,0	0,1
БанкУралсиб	1,5	1,0
ВТБ24	0,5	0,3
Петрокоммерц	0,5	0,5
ЗАО "Райффайзенбанк"	1,0	0,5
Росбанк	2,0	1,0
Ситибанк	1,0	1,0

Таким образом, фактор Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) может оказывать влияние на стоимость объекта недвижимости в диапазоне от) 0,1% до 3,0 % от цены.

Учитывая источник получения данных для расчетов – именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437) и отсутствия достоверной информации о совершенных сделках предоставленной покупателями об условиях их финансирования данная корректировка не применяется.

5. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

⁷ Источник информации: Клерк.Ру — все о бухгалтерском учете, менеджменте, налоговом праве, банках, 1С и программах автоматизации URL: <http://www.klerk.ru/bank/articles/77683/>

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Корректировка на особые условия по данным устного опроса ряда сотрудников риэлтерских компаний определяется как среднерыночная скидка за ускоренную экспозицию объекта недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

6. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Источником значений диапазона фактора ценообразования Условия рынка изменения цен за период между датами сделки и оценки служит:

1. Метод парных продаж.

- При оценке на ретроспективную дату не всегда возможно найти сопоставимыми пары, отличающиеся только одной характеристикой.

2. Метод с использованием индекса инфляции.

- Официальные данные значительно ниже реальной инфляции.

3. Метод с использованием индекса цен на СМР

- Возможна большая погрешность из-за применения укрупненных показателей.

4. Экспертный метод использования данных архива оценщика.

+ Отражает рыночные данные.

Применительно к объектам оценки - земельным участкам, имеющим большой срок экспозиции (может достигать до 9 месяцев) и условиях недостаточно развитого рынка земли региона Ставропольского края выявить диапазон значений оценщику выявить не удалось. Корректировка равна 0.

7. Вид использования и (или) зонирование

Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимости.

Корректировки имеют большое значение для ЗУ, поскольку вид использования ЗУ существенно сказывается на его стоимости.

Целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Корректировки проводятся:

- по сопоставительным рыночным данным;
- с использованием относительных соотношений кадастровых стоимостей;
- с использованием стоимости сервитутов (см. ниже по тексту).

Функциональный вид использования улучшений в промзонах, исторических зонах, водоохранных зонах является ценообразующим фактором, требующим проведения корректировки.

Источником значений диапазона фактора ценообразования Вид использования и (или) зонирование служит

1. Метод парных продаж.

- При оценке не всегда возможно найти сопоставимыми пары, отличающиеся только одной характеристикой.

2. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

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

Источником значений диапазона фактора ценообразования Физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристик служит

1. Метод Яскевича Е. Е., опубликованный в статье "Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб).

- Анализ рынка производился по стоимости предложений, на основании объема данных, представленных на сайтах: <http://www.stn.ru/>, <http://www.izrukvruki.ru/> за декабрь 2002 - январь 2003 гг. по Москве и Московской области.

2. Метод "ФБК" - приведен в "Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Коэффициент торможения⁸

<i>Наименование вида недвижимости</i>	<i>Москва</i>	<i>Прочие субъекты РФ</i>
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

1. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017»

2. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

4. Экспертный метод использования данных архива оценщика.

+ Отражает рыночные данные.

⁸ Согласно Инструкции ФКБ № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Интервалы значений для других характеристик в рамках учета ценообразующего фактора Физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристик, будут приведены в разделе Описание применяемых корректировок при необходимости их внесения в зависимости от характеристик подобранных объектов-аналогов.

Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (Транспортная доступность, выход на красную линию)

Так, важно расположение земельных участков относительно так называемой красной линии.

Источником значений диапазона фактора ценообразования "На красной линии" служит:

1. Экспертный метод использования данных архива оценщика.
+ Отражает рыночные данные.

1. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

Данная корректировка складывается из престижности района, удаленности от трассы и центра города. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

10. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Необходимость внесения корректировки будет зависеть от заключения о соответствии текущего использования объекта оценки наиболее эффективному использованию.

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

Корректировки могут проводиться:

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

— по соотношениям коэффициентов заполняемости помещений;

— по капитализированной разнице в арендных ставках.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

11. Техническое состояние

При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.

Источником информации является Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

12. Строительная характеристика объекта

Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов.

Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.

13. Инженерные коммуникации

Корректировки отражают изменение стоимости земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия подведенных коммуникаций.

1. Метод Власова

Метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Изложение предпосылок метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. Приложение 5, http://www.cal.su/show_art.php?id=5

Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки
Электроснабжение	2% – 3%
Водоснабжение	3% – 4%
Теплоснабжение	3% – 5%
Канализация	3% – 5%

2. Метод Яскевича Е.Е Поправка применялась на основании анализа рынка земельных участков с благоустройством и без по таблице 17 Сборника рыночных корректировок (СРК-2014 г.).

№ п/п	Условия		Диапазон корректировок
	1	Наличие инженерных сетей на участке	
2	Наличие инженерных сетей рядом с участком	Отсутствие инженерных сетей	12 – 33%
3	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0 – 6%

*газ до 29-36%

Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.

3. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

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

На основании вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

Показатель	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок НЕАКТИВНЫЙ
Спрос	Нестабильный
Предложение	Наибольшим сбросом пользуются участки с возможным под коммерческие объекты, расположенные на красной линии крупных автодорог.
Объем продаж	Данные о фактических сделках носят закрытый характер
Емкость рынка	В свободной продаже достаточное количество объявлений о продажах
Мотивации продавцов и покупателей	Получение выгоды
Ликвидность	Низкая
Колебания на рынке оцениваемого объекта	Явно не выражены
Другие выводы	Объем исследований рынка определен оценщиком исходя из принципа достаточности. Анализ макроэкономической ситуации в России в 2017г. и Ставропольском крае в январе-феврале 2018 году позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к кризисным.

	<p>Анализ рынка выполнен на основании данных, полученных с использованием периодических изданий Ставропольского края, а также на основании баз данных Internet: http://www.avito.ru.</p> <p>Прямых аналогов сопоставимых по всем элементам сравнения с объектами оценки на дату оценки представлено не было, поэтому в цены предложений будут внесены необходимые корректировки при расчете рыночной стоимости.</p>
--	---

Активный рынок

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объёмом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдалённых районах и небольших населённых пунктах.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Порядок проведения оценочных работ.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Этапы оценки	Отметка о выполнении
1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки Оценщик, подготовивший настоящий отчет об оценке объекта оценки, устанавливает для себя следующую последовательность выполнения этого этапа: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки. ➤ Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках имущества, прав собственности и прочего. ➤ Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор информации об Объекте оценки. ➤ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций наметившихся на рынке в период предшествующей дате оценки ➤ Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ➤ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 	проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.	проведено
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	проведено
5. Составление отчета об оценке	проведено

10.2. Применяемые подходы к оценке и обоснование их применения или отказа.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с

использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [2].

Затратный подход предполагает оценку имущества на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценивание)⁹ оцениваемых объектов со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект оценки дороже по сравнению с затратами на приобретение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке имущества обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на воспроизводство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Расчет восстановительной стоимости оцениваемого объекта.
2. Расчет выявленных видов износа.
3. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Во многих случаях затратный подход не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». понесенные затраты не всегда отражают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив — рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после согласования результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые расценены оценщиком как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

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 объекту оценки для целей оценки признаётся объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].

Можно выделить следующие основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. *На первом этапе* изучают состояние и тенденции развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты, которые были проданы недавно наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.
2. *На втором этапе* собирается и проверяется информация по объектам - аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. *На третьем этапе* вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
4. *На четвертом этапе* согласовываются скорректированные цены объектов - аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий

⁹ Обесценивание — стоимостное выражение износа, измеряемого в процентах.

сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Учитывая, что данный подход оценки имущества основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения. Он гласит, *что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение объектов аналогичной полезности. Под полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Основным требованием при проведении сравнительного анализа является достоверность и достаточность полученной информации. Для того чтобы выбранная совокупность аналогов считалась статистической, она должна обладать массовостью, однородностью и наличием вариации стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[2].

Этапы определения рыночной стоимости доходным подходом:

1. Расчет потенциального валового дохода на основе анализа текущих рыночных ставок аренды для сравнимых объектов;

2. Расчет потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и недополученных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на ее содержание или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и определяется величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

10.3. Выбор подходов.

Выбор подходов и методов в рамках подходов приведен в таблице:

Таблица 4.

<i>Основной подход</i>	<i>Методы</i>	<i>Возможность применения метода</i>	<i>Соответствие цели и задачам оценки</i>	<i>Соответствие предполагаемому использованию результатов оценки</i>	<i>Соответствие допущениям</i>	<i>Анализ полноты и достоверности информации</i>
Сравнительный п.22 ФСО№7	Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ , метод экспертных оценок и другие методы)	Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Да	Да	Да	Рыночная информация на дату оценки доступна, выявлено достаточное количество данных
	Количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы)		Нет	Нет	Нет	Рыночная информация на дату оценки не доступна, выявлено недостаточное количество данных
	Сочетания методов		Нет	Нет	Нет	Рыночная информация на дату оценки не доступна, выявлено недостаточное количество данных
Доходный п.23 ФСО№7	Метод прямой капитализации	Для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию	Нет	Нет	Нет	Объект оценки требует значительных капитальных вложений для завершения строительства.
	Метод дисконтирования денежных потоков	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Нет	Нет	Нет	
	Метод капитализации по расчетным моделям	Для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения	Нет	Нет	Нет	

Затратный п.24 ФСО№7	Совокупность методов	<p>При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)</p> <p>Для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений</p> <p>Для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства</p>	Да	Нет	Да	<p>Предоставленные Заказчиком технические паспорта объектов недвижимости содержат необходимые данные о конструктивных и технических характеристиках объектов оценки.</p>
-------------------------	----------------------	--	----	-----	----	---

Таким образом, для оценки объектов – земельного участка - оценщик счел целесообразным применение метода относительного сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, а для единого объекта недвижимости - метода сравнительной единицы в рамках затратного подхода и метода относительного сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход не будет использован для оценки земельных участков в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно **ст. 18 ФСО-1**, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Оценка движимого имущества осуществлялась в соответствии с требованиями п. 13. ФСО-10, который гласит: «При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования».

Доходный подход при оценке движимого имущества и речных судов не применялся в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно **ст. 15 ФСО-10**.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со **ст. 22 ФСО№1** для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

Определение рыночной стоимости земельного участка.

В соответствии со ст. № 552 ГКРФ: при продаже недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка была рассчитана сравнительным подходом (**методом сравнения продаж**).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков незанятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами – аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

На основании анализа информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объекту исследования эксперт выявил возможность применения

данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна.

Выбор единицы сравнения:

Единицы сравнения для объекта-аналога и объекта оценки (удельные характеристики) используют в противовес заметному дефициту надежных данных о рыночных сделках.

Выделяют следующие единицы сравнения:

цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м);

цена за единицу объема строения;

цена за квартиру или комнату;

цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м площади объекта исследования как наиболее точная, логичная и объективная единица сравнения. Данный выбор обусловлен и традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

При реализации данного метода **относительного сравнительного анализа** используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. **Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.**

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Поскольку отобранные объекты аналоги не совпадают по всем элементам сравнения с объектами оценки, в их стоимости будут вноситься необходимые корректировки.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$C_i^{kop} = C_i [(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r)] (1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k) \cdot (3)$$

где: C_i - цена i -го аналога до корректировки;

$C_i^{кор}$ - цена i -го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}, \quad (4)$$

где: V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв.м);

$V_{\text{скорр}}$ - скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Согласование результатов в сравнительном подходе. Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Эксперт исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$D = \frac{Q-g}{Q} * \frac{1}{(n-1)}$$

где:

D - удельный вес, %;

Q - всего корректировок/суммарное отклонение;

q - количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

<i>Объект</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект -аналог № 1</i>	<i>Объект -аналог № 2</i>	<i>Объект -аналог № 3</i>	<i>Объект -аналог № 4</i>
<i>Описание</i>	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственной базой	Продаю земельный участок площадью 3,4 га, расположенный в промышленной зоне с. Старомарьевка. Категория земель: земли населенных пунктов. Участок ровный, угловой, с двух сторон граничит с асфальтовой дорогой (250 и 115 метров). По желанию покупателя можно отмежевать любую площадь от 0,5 га из расчета стоимости 2,0 млн. рублей за гектар. Целиком участок 3,4 га стоит 6,8 млн. рублей. Газ и вода по меже, электричество на территории.	Участок 4.2 га (промназначения) Участок по трассе Ставрополь-Ростов, с. Красногвардейское, на красной линии, все коммуникации, под АЗК, кафе, гостиницу, стоянку, терминал, производство. Рядом ж/д. Возможно строительство. 9 млн. руб. Торг, обмен.	Участок 95 сот. (промназначения) Красная линия ижс можно под пром 40*250 все ком рядом	Продам или сдам в аренду участок 53 сот., земли промназначения, с. Красногвардейское Земельный участок в собственности. Розовое свидетельство. Кадастровая стоимость 5,6 млн рублей. Площадью 5339 кв.м под строительство СТО, АВТОМОЙКИ - САМООБСЛУЖИВАНИЯ, магазинов, гостиницы с офисными помещениями и автостоянку(строительной базы металл, лес, пгс) находится в с. красногвардейском. Красная линия. На пересечении трасс Ставрополь- Ростов и Красногвардейское-Новоалександровск. В 80 метрах от федеральной трассы Ставрополь Ростов.
<i>Источник информации, контактный телефон</i>	Документы предоставленные Заказчиком	http://realty.1777.ru/one_real.php?real_poz_id=2308399	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_ga_promnaznacheniya_75865032	https://www.avito.ru/nadezda/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_945551099	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_344969191
<i>Кадастровый номер объекта</i>	26:07:030335:61	Не представляется возможным, так как поиск кадастрового номера, осуществленный по данным публичной кадастровой карты (далее – ПКК), исходя из указанных в объявлении сведений об адресе объекта-аналога и его площади, не дал результата.			
<i>Вид права</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Объект	Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3	Объект -аналог № 4
Вид использования и (или) зонирование	для размещения производственных зданий	коммерческого назначения	коммерческого назначения	под индустриальную застройку	под индустриальную, коммерческую застройку
Подъездные пути	хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Рельеф	Ровный, спланированный участок	Ровный, спланированный участок	Ровный, спланированный участок	Ровный, спланированный участок	Ровный, спланированный участок
Обоснование использования объекта - аналога	Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (подп. «б» п. 22 ФСО №7, ценообразование по каждому из ценообразующих факторов является единообразным с объектом оценки; характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки..				
Площадь, кв. м	44 200	34000	42000	9500	5339
Стоимость, руб.		6 800 000	9 000 000	2 000 000	1 490 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		200	214	211	279
Сделка/публичная оферта		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Скидка на торг, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Стоимость 1 кв.м, руб. с учетом скидки на торг		165	177	174	231
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, К1	%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		165	177	174	231
Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка, К2	%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0

Объект		Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3	Объект -аналог № 4
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			165	177	174	231
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, К3		%	0%	0%	0%	0%
		руб.	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			165	177	174	231
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)</i>	<i>Дата оценки/предложения</i>		Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки
Корректировка, К4		%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		руб.	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			165	177	174	231
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	для размещения производственных зданий	под индустриальную застройку	под индустриальную, коммерческую застройку	под индустриальную, коммерческую застройку	под индустриальную, коммерческую застройку	под индустриальную, коммерческую застройку
Корректировка, К5		%	0%	0%	0%	0%
		руб.	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			165	177	174	231
<i>Местоположение объекта</i>	край Ставропольский, р-н Грачевский, с. Кугульта,, ул. Рязанка, 113	Ставропольский край, Грачевский р-он, с Старомарьевское	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Горького	Ставропольский край, Шпаковский р-он Надежда	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Железнодорожная, 2/1	
Корректировка, К6		%	0%	-16%	0%	-16%
		руб.	0	-29	0	-38
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			165	148	174	193
<i>Физические характеристики объекта</i>		44 200	34000	42000	9500	5339
<i>Корректировка на площадь, (относительно объекта оценки) в относительных единицах</i>			0,973	0,995	0,854	0,804
Корректировка, К7		%	-2,7%	-0,5%	-14,6%	-19,6%
		руб.	-4,4	-0,8	-25,5	-37,8
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			161	147	149	155

Объект	Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3	Объект -аналог № 4
<i>Расположение объекта относительно автомагистрали</i>	удален от трассы	вдоль трассы	вдоль трассы	вдоль трассы	вдоль трассы
Корректировка, К8	%	-21%	-21%	-21%	-21%
	руб.	-33	-30	-31	-32
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		127,8	117	118	123
<i>Наличие подъездного ж/д пути на участке</i>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, К9	%	0,0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		128	117	118	123
<i>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, К10</i>					
<i>Наличие или возможность подключения коммуникаций</i>	газоснабжение	есть	по границе	есть	по границе
	электроснабжение	есть	есть	есть	по границе
	водопровод	есть	по границе	есть	по границе
Корректировка, К10.1	%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		128	117	118	123
<i>Абсолютная коррекция в % от цены продажи/предложения, к_i</i>		23%	38%	35%	57%
<i>Общая абсолютная коррекция, K=Σk_i</i>		153%			
<i>Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога</i>		7	4	4	3
<i>Весомость, (1/(K_n+1))аналога i-го/Сумму(1/(K_n+1)) всех аналогов (B) %</i>		37,1%	23,0%	24,5%	15,3%
<i>Результат (B x C), руб.</i>		47	27	29	19
<i>Взвешенная цена за единицу площади объекта, руб</i>		122			
<i>Площадь, кв.м</i>		44 200			
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>		5 392 400			
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.</i>		5 392 000			

Пояснения к расчетам - объяснение корректировок:

Корректирующий коэффициент на «торги», учитывает возможность торга и снижения стоимости объекта путем переговоров. Новой тенденцией при определении скидок на торг стал отказ от предоставления скидки на начальных этапах переговоров. Согласно проведенному опросу риэлторов, обычно скидка на торг составляет от 3% до 30% в зависимости от размеров, характера объекта и условий оплаты.

В настоящее время рынок продаж недвижимости носит закрытый характер и от комментариев третьим лицам относительно условий и суммы сделки стороны в большинстве случаев отказываются. Информация о фактической цене сделки доступна в единичных случаях, так как законодательно не закреплена обязанность продавцов указать её при оформлении сделки. Оценщиком не была найдена информация о совершенных сделках с сопоставимыми объектами на дату оценки (В разделе 9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при его альтернативном использовании проведен доступных источников такой информации на момент проведения оценки).

В этих условиях основным источником информации для отбора объектов-аналогов Оценщиком явились предложения о продаже недвижимости, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети Интернет - публичные оферты.

Ст. ГК РФ Статья 494¹⁰. **Публичная оферта товара:**

1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно анализирует текущие цены предложения на сравнимые объекты и будет действовать в своих интересах.

Поскольку для расчетов использовались данные публичных оферт, необходимо внесение корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке и состояние рынка. Анализ макроэкономической ситуации в России в 2017 г. и Ставропольском крае в январе-феврале 2018 году позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях. Учитывая то, что в данный период рынок неактивен, скидка принята в размере 17,3% как средняя в интервале по категории «скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку»¹¹.

¹⁰Источник информации: Консультант - плюс. Электронный ресурс. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/.

¹¹ Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Указанный источник, к сожалению, является практически безальтернативным, поскольку Оценщиком не были найдены другие официальные исследования рынка недвижимости в сегменте к которому может быть отнесен оцениваемый объект опубликованные в общественном доступе.

Объект оценки типичен в своем сегменте рынка, то можно воспользоваться средним значением установленного диапазона скидок, отражающий наибольшее количество мнений экспертов, участвовавших в опросах при подготовке справочника.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К1.

В связи с использованием в качестве исходной информации цен предложений, изложенных в объявлениях из общедоступных источников информации, относительно объектов - аналогов также принимается допущение, о том что если в объявлении прямо не указано - сведения о праве - аренда, то в расчетах Оценщик исходит из права собственности на данных объект следуя здравому смыслу того, что человек не имеющий права владения каким-либо объектов недвижимости не может продавать чужое имущество.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Данной корректировки не требует ни один объект-аналог.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К2.

Условия продажи типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Таким образом, все используемые объекты - аналоги сопоставимы с объектом оценки по элементу сравнения - условия финансирования и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К3.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Продажа может произойти по цене выше рыночной, если при покупке объекта недвижимости существенно увеличится стоимость общей собственности покупателя или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Главные трудности при корректировке на условия продажи – выявление нетипичных мотивов сделки и определение собственно величины корректировки. При подозрении на нерыночные условия продажи данный объект следует рассматривать как сравнимую продажу очень осторожно или исключить его из перечня объектов сравнения.

Оценка проводится на условиях продажи в соответствии с проведенным анализом рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки и выводах изложенных в разделе 9.5) об условиях сложившиеся на дату оценки и в период предшествующий дате оценки – рыночные.

Таким образом, все используемые объекты - аналоги сопоставимы объекту оценки по элементу сравнения - условия продажи и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К4.

Поскольку выбранные объекты-аналоги представлены на продажу в пределах срока экспозиции, характерного для данного сегмента рынка, внесение корректирующих коэффициентов не требуется.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5 - не применялась, т.к. все объекты - аналоги, попавшие в выборку соответствуют данному параметру.

Корректировка на местоположение, К6.

Важнейшей характеристикой земель коммерческого (промышленного) назначения является местоположение земельного участка.

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены на земельные участки в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевыми земельными участками.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Поскольку в справочнике для данной характеристики присутствует укрупненная классификация земельных участков, при определении коэффициента на местоположение использованы данные под индустриальную застройку.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Местоположение	край Ставропольский, р-н Грачевский, с. Кугульта,, ул. Рязанка, 113	Ставропольский край, Грачевский район, с Старомарьевское	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Горького	Ставропольский край, Шпаковский район Надежда	Ставропольский край, Красногвардейское, ул Железнодорожная, 2/1
Корректировка К6		0%	-16%	0%	-16%
		-	=0,51/0,61-1	-	=0,51/0,61-1

Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики, К7 –

Корректировка «на масштаб»: площадь недвижимости влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади при увеличении его общей площади. Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объектов оценки отклоняется от площади аналога.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

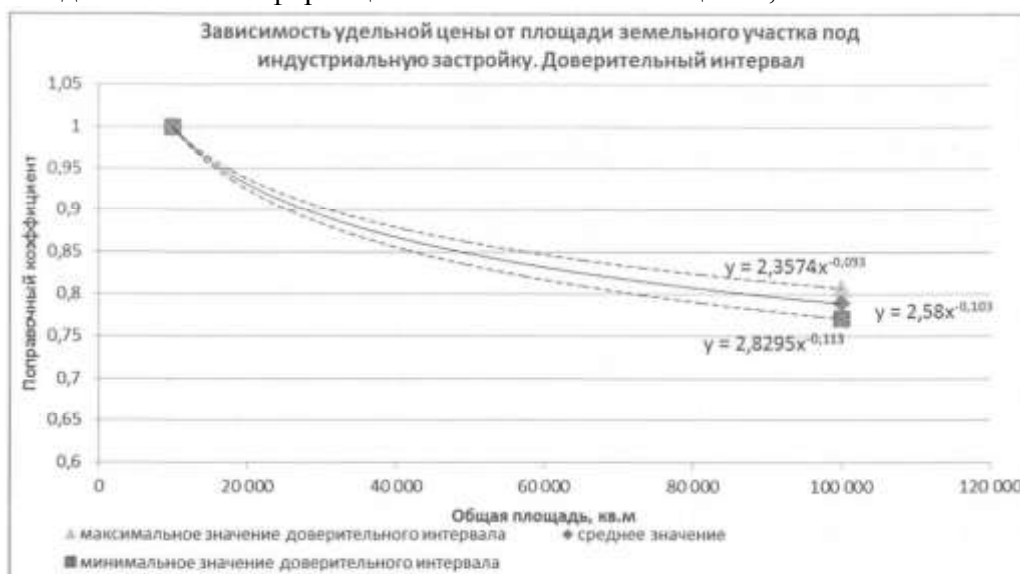


Рис. 71

	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект – аналог №1</i>	<i>Объект – аналог №2</i>	<i>Объект – аналог №3</i>	<i>Объект – аналог №4</i>
<i>Физические характеристики объекта, кв.м.</i>	44 200	34000	42000	9500	5339
<i>Корректировка К7</i>		-2,7%	-0,5%	-14,6%	-19,6%

Местоположение объекта недвижимого имущества относительно транспортных потоков, автомагистралей, К8

Этот факт напрямую определяет непривлекательность для потенциальных покупателей данного объекта и увеличивает срок экспозиции для его продажи, так как сразу подразумеваются дополнительные затраты на освоение данного объекта.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Поскольку в справочнике для данной характеристики присутствует укрупненная классификация земельных участков, при определении коэффициента использованы данные под индустриальную застройку.

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30

	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект – аналог №1</i>	<i>Объект – аналог №2</i>	<i>Объект – аналог №3</i>	<i>Объект – аналог №4</i>
<i>Расположение объекта относительно автомагистралей</i>	удален от трассы	вдоль трассы	вдоль трассы	вдоль трассы	вдоль трассы
<i>Корректировка К8</i>		-21%	-21%	-21%	-21%
		=1/1,26-1	=1/1,26-1	=1/1,26-1	=1/1,26-1

Наличие подъездного ж/д пути на участке, К9 - не применялась, т.к. все подобранные объекты- аналоги соответствуют объектам исследования по данному параметру.

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость: корректировка на инфраструктуру, К10 . - корректировка на благоустройство (наличие коммуникаций на участке). Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Платежи за проведение коммуникаций могут входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Еще одна причина различия цен на подключение коммуникаций - расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникаций для конкретного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Поправка принимается на основании Справочника Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

	<i>Вид коммуникаций</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект – аналог №1</i>	<i>Объект – аналог №2</i>	<i>Объект – аналог №3</i>	<i>Объект – аналог №4</i>
<i>Наличие или возможность подключения коммуникаций</i>	газоснабжение	есть	по границе	есть	по границе	есть
	электроснабжение	есть	есть	есть	по границе	есть
	водопровод	есть	по границе	есть	по границе	есть
Корректировка, К10		%	0%	0%	0%	0%

Данная корректировка не применялась, так как объекты – аналоги обеспечены инженерными коммуникациями или коммуникации проходят по границе участка, то есть расстояние до точки подключения минимально.

Определение единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Оценщиком был выбран метод прямого сравнительного анализа продаж, который представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на Принципе Замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом, станет товар с наименьшей ценой.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения.

В соответствии с п. 22 (д) ФСО №7 к сравнительному подходу относятся следующие методы:

- *качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);*
- *количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы);*
- а также их сочетания.*

Оценщик счел целесообразным применение **метода относительного сравнительного анализа** для расчёта корректировок в рамках сравнительного подхода, способного наилучшим способом отразить текущую рыночную ситуацию в сегменте производственной недвижимости.

На сегодняшний день рынок недвижимости достаточно развит. Известны факты передачи прав собственности на помещения, аналогичные рассматриваемым в реальных рыночных условиях, которые были использованы для оценки объекта.

При проведении анализа продаж оценщик предпринял следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
2. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
3. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
4. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Поскольку сложившаяся ситуация на рынке недвижимости не позволяет использовать информацию по сделкам, так как данная информация является закрытой, поэтому оценщик использует цены предложения (публичные оферты) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Данная информация является наиболее близкой к реальным сделкам купли-продажи, следовательно, в большей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки и Ст. 435 и 437 ГК о публичной оферте.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода прямого сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ц_{ij}}$$

где:

$Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ц_{ij}}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В рамках сравнительного подхода применена следующая последовательность определения стоимости объекта оценки:

- анализ рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

- проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;

- выбор типичных для оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сравнение сопоставимых объектов (объектов - аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;

- сведение откорректированных значений цен объектов – аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единиц сравнения определяется типом недвижимости, при оценке коммерческой недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица площади, т.е. стоимость

1 кв.м.

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные. При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

1. *Передаваемые права на недвижимость.* Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

2. *Условия финансирования.* Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

3. *Условия продажи.* Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

4. *Расходы, производимые непосредственно после покупки* — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться.

5. *Условия рынка.* Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или мораторий на строительство, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

6. *Местоположение.* Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

7. *Физические характеристики.* Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

8. *Экономические характеристики.* Такие качества, как доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав съемщиков, используются для анализа объектов имущества, приносящих доход.

9. *Использование.* На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

10. *Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.* Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, отделка и оборудование в гостинице или ресторане.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения —

первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$C_i^{kop} = C_i [(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r)] (1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k)$$

где C_i - цена i -го аналога до корректировки;

C_i^{kop} - цена i -го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Последовательность, в которой вносятся корректировки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации.

Выбор объектов - аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком рассмотрены предложения по продаже объектов производственного назначения Ставропольского края, и выбраны аналоги, наиболее сопоставимы с объектом оценки.

Оценщик использовал следующие источники информации для нахождения сведений о параметрах сделок с аналогами:

- Собственная база данных оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости;
- Сведения, размещаемые Агентствами недвижимости на сайтах в компьютерной сети Internet : <https://www.avito.ru/>
- интервьюирование продавцов.

Дальнейшие расчеты предусматривают право оценщика самостоятельно определять методику различных корректировок в рамках сравнительного подхода.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Согласование результатов в сравнительном подходе. Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Эксперт исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$D = \frac{Q-g}{Q} * \frac{1}{(n-1)}$$

где:

D - удельный вес, %;

Q - всего корректировок/суммарное отклонение;

q - количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу;

n - количество аналогов.

В таблицах приведены параметры и данные о ценах продаж, которые оценщиком были определены как сопоставимые с оцениваемым объектом (см. табл. Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом).

Таблица. Расчет рыночной единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Объект -аналог 1	Объект -аналог 2	Объект -аналог 3	Объект -аналог 4	Объект -аналог 5
Описание	База производственная (лит А, В, Г, Д, Е, Ж, И, К, Л, М, Н, П, Р, С, Т, Ф, Х, Ч, Ю)	Продается производственная база на земельном участке площадью 2,2 Га. На въезде в г.Светлоград. Имеется большой ангар 1859,60 кв.м. (бывшее депо комбайнов) и административное здание (проходная) 285,30 кв.м. Асфальтированная территория. Прямой асфальтированный заезд с федеральной трассы. Все коммуникации. Вся информация по телефону. Собственник. Цена обсуждается.	Продаю НЕДОРОГО производственную базу строительной организации в с.Арзгир. Площадь земельного участка 17410 кв.м, административный корпус 215 кв.м, производственный корпус 931 кв.м, сварочный цех 77 кв.м, гаражи 465 кв.м, склады (можно использовать как магазины) 903 кв.м. Часть недвижимости используется арендаторами. Недвижимость в отличном состоянии	Продается или сдается в аренду база строительной организации, расположенная в Ставропольском крае, г Георгиевск п Новый ул. Дорожная 3. База расположена на земельном участке общей площадью 10053 кв метра. В составе базы: -административное здание 2-х этажное, с подвалом, кирпичное площ. 640кв.м -капитальные сборные железобетонные производственные и складские помещения пролетом 18м Б) 2 склада общей площ 324 кв.м каждый В) сборный железобетонный навес для ремонта автотранспорта и строи техники, в блоке с подсобными помещениями площ 324 кв.м -Цех металлоконструкций и сантехнических заготовок пощ 480кв.м, в блоке с бытовыми помещениями и складом площ 200 кв.м -котельная с пристройками площ 51.9 кв.м -гараж на 1 автомашину с пристройками площ 48 кв.м	Земельный участок 1,7 га, земля в собственности, все коммуникации.Офисное помещение 130 м ² , 2055 м ² капитального строения, Складских и производственных помещений.Имеется своя подстанция 250 КВА .Все помещение отапливаемые ... ГРП и ШРП . Водопровод . База расположена вдоль федеральной дороги	Продаются здания с земельным участком в г. Изобильный, Ставропольский край. Здание по обработке литья (назначение согласно свидетельству о собственности) площадью 398, 2 кв. м. Этажность: 1. Производственный цех (литейный)(назначен ие согласно свидетельству о собственности) площадью 3 083, 50 кв. м. Этажность 1. Земельный участок площадью 7 907 кв. м. в собственности. Участок огорожен. Подведено электроснабжение.

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект -аналог 1</i>	<i>Объект -аналог 2</i>	<i>Объект -аналог 3</i>	<i>Объект -аналог 4</i>	<i>Объект -аналог 5</i>
				<p>-КПП площ 14.9 кв.м -открытая площадка для складирования и хранения конструкций, материалов и изделий 6000 кв.м -благоустроенная открытая стоянка для автотранспорта и механизмов 3950кв.м Территория базы имеет ж/б ограждение, освещена и находится под охраной. База оснащена: электроснабжением(имеет ся собственная трансформаторная подстанция мощностью 160 ква) -центральным водоснабжением; -канализацией; -телефонной связью, интернет. Подъездные пути, в непосредственной близости ж/д путь На зем участок и все здания и сооружения имеются свидетельства о гос регистрации, о праве на собственность.</p>		
<i>Источник информации</i>	Документы предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1859_m_s_prochimi_stroeniyami_578712270#/	https://www.avito.ru/arzgir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_kommercheskaya_nedvizhimost_150185527#/	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-proizvodstvenno-skladskaya_baza_859826673#/	https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskie_pomescheniya_822855007#/	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3482_m_917458401#/

Наименование	Объект оценки	Объект -аналог 1	Объект -аналог 2	Объект -аналог 3	Объект -аналог 4	Объект -аналог 5
<i>(вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>						
Корректировка, К2	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2589	3345	4642	7231	2343
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, К3	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2588,6	3345,4	4642,1	7231,1	2342,9
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>	март 2018	26.03.2018	24.03.2018	03.03.2018	28.02.2018	12.03.2018
Корректировка, К4.1	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2588,6	3345,4	4642,1	7231,1	2342,9
<i>Условия рынка</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, К4.2	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2588,6	3345,4	4642,1	7231,1	2342,9
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
Корректировка, К5	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2588,6	3345,4	4642,1	7231,1	2342,9
<i>Местоположение объекта К6</i>						

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект -аналог 1</i>	<i>Объект -аналог 2</i>	<i>Объект -аналог 3</i>	<i>Объект -аналог 4</i>	<i>Объект -аналог 5</i>
<i>Местоположение в пределах края</i>	край Ставропольский, р-н Грачевский, с. Кугульта,, ул. Рязанка, 113	Ставропольский край, Светлоград, ул. 1-я Фабричная, д. 11	Ставропольский край, Арзgirский район, с. Арзги	Ставропольский край, Георгиевск, п. Новый, ул Дорожная, 3	Ставропольский край, Георгиевск, Октябрьская	Ставропольский край, г. Изобильный, промзона
Корректировка, К6	%	-20%	-20%	-36%	-36%	-20%
	руб.	-509	-658	-1649	-2569	-461
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		2079,4	2687,3	2992,9	4662,2	1882,0
<i>Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики</i>	10 367,7	2144	2591	2407	2185	3482
<i>Корректировка на площадь, (относительно объекта оценки) в относительных единицах</i>		0,840	0,857	0,850	0,841	0,886
Корректировка, К7	%	-16,0%	-14,3%	-15,0%	-15,9%	-11,4%
	руб.	-334	-383	-448	-740,0	-214,7
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		1745,7	2303,9	2545,1	3922,2	1667,3
<i>Функциональное назначение объекта</i>						
Корректировка, К8	%	-5%	-3%	-11%	-1,5%	1%
	руб.	-87	-61	-271	-59,4	24,6
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		1659	2243	2274	3862,7	1691,9
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект -аналог 1</i>	<i>Объект -аналог 2</i>	<i>Объект -аналог 3</i>	<i>Объект -аналог 4</i>	<i>Объект -аналог 5</i>
Корректировка, К9	%	0%	-19%	-19%	-19%	0%
	руб.	0	-434	-440	-748	0
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		1659	1809	1834	3115	1691,9
<i>Наличие отопления</i>	отапливаемое 9%	отапливаемое 13%	отапливаемое 8%	отапливаемое 27%	отапливаемое	не отапливаемое
Корректировка, К10	%	-1,9%	0,5%	-8,6%	-43,7%	4,3%
	руб.	-31,85	8,68	-158,46	-1360,68	73,09
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		1627,1	1817,5	1675,6	1754,4	1765,0
<i>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, К11</i>						
<i>Наличие грузоподъемных механизмов</i>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, К11	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>		1627,1	1817,5	1675,6	1754,4	1765,0
<i>Абсолютная коррекция в % от цены продажи/предложения, к_i</i>		61,6%	75,4%	108,1%	134,9%	55,9%
<i>Общая абсолютная коррекция, К=Σк_i</i>		436%				
<i>Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога</i>		7	6	4	3	8
<i>Весомость, (1/(К_n+1))аналога i-го/Сумму(1/(К_n+1)) всех аналогов (В), %</i>		25,3%	20,7%	14,4%	11,6%	27,9%
<i>Результат (В x С), руб.</i>		412	376	242	203	493
<i>Сумма результатов (Взвешенная цена за единицу площади объекта), руб</i>		1 726,00				
<i>Площадь, кв.м</i>		10 367,70				
<i>Рыночная стоимость ОКС, руб.</i>		17 894 700				
<i>Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.</i>		5 392 000				
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>		23 286 700				

Пояснения к расчетам - объяснение корректировок:

Корректирующий коэффициент на «торги», учитывает возможность торга и снижения стоимости объекта путем переговоров. Новой тенденцией при определении скидок на торг стал отказ от предоставления скидки на начальных этапах переговоров. Согласно проведенному опросу риэлторов, обычно скидка на торг составляет от 3% до 30% в зависимости от размеров, характера объекта и условий оплаты.

В настоящее время рынок продаж недвижимости носит закрытый характер и от комментариев третьим лицам относительно условий и суммы сделки стороны в большинстве случаев отказываются. Информация о фактической цене сделки доступна в единичных случаях, так как законодатель не закрепила обязанность продавцов указать её при оформлении сделки. Оценщиком не была найдена информация о совершенных сделках с сопоставимыми объектами на дату оценки (В разделе 9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при его альтернативном использовании проведен доступных источников такой информации на момент проведения оценки).

В этих условиях основным источником информации для отбора объектов-аналогов Оценщиком явились предложения о продаже недвижимости, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети Интернет - публичные оферты.

Ст. ГК РФ Статья 494¹². **Публичная оферта товара:**

1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения на сравнимые объекты и будут действовать в своих интересах.

Поскольку для расчетов использовались данные публичных оферт, необходимо внесение корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке и состояние рынка. Анализ макроэкономической ситуации в России в 2017 г. и Ставропольском крае в январе-феврале 2018 году позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях. Учитывая то, что в данный период рынок неактивен, скидка принята в размере 19% как средняя в интервале по категории «скидка на цены универсальных производственно-складских объектов»¹³.

¹²Источник информации: Консультант - плюс. Электронный ресурс. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/.

¹³Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%

Указанный источник, к сожалению, является практически безальтернативным, поскольку Оценщиком не были найдены другие официальные исследования рынка недвижимости в сегменте к которому может быть отнесен оцениваемый объект опубликованные в общественном доступе.

Объект оценки типичен в своем сегменте рынка, то можно воспользоваться средним значением установленного диапазона скидок, отражающий наибольшее количество мнений экспертов, участвовавших в опросах при подготовке справочника.

Расчет поправки на размер земельного участка

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где: C_{ЗУ} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость права на земельные участки под объектами-аналогами определялась из анализа рынка, приведенного в гл. 9 настоящего Отчета.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К1.

В связи с использованием в качестве исходной информации цен предложений, изложенных в объявлениях из общедоступных источников информации, относительно объектов - аналогов также принимается допущение, о том что если в объявлении прямо не указано - сведения о праве - аренда, то в расчетах Оценщик исходит из права собственности на данных объект следуя здравому смыслу того, что человек не имеющий права владения каким-либо объектов недвижимости не может продавать чужое имущество.

Данной корректировки не требует ни один объект-аналог.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К2.

Условия продажи типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Таким образом, все используемые объекты - аналоги сопоставимы с объектом оценки по элементу сравнения - условия финансирования и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К3.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Продажа может произойти по цене выше рыночной, если при покупке объекта недвижимости существенно увеличится стоимость общей собственности покупателя или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Главные трудности при корректировке на условия продажи – выявление нетипичных мотивов сделки и определение собственно величины корректировки. При подозрении на нерыночные условия продажи данный объект следует рассматривать как сравнимую продажу очень осторожно или исключить его из перечня объектов сравнения.

Оценка проводится на условиях продажи в соответствии с проведенным анализом рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки и выводах изложенных в разделе 9.5) об условиях сложившиеся на дату оценки и в период предшествующий дате оценки – рыночные.

Таким образом, все используемые объекты - аналоги сопоставимы объекту оценки по элементу сравнения - условия продажи и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К4.

Поскольку выбранные объекты-аналоги представлены на продажу в пределах срока экспозиции, характерного для данного сегмента рынка, внесение корректирующих коэффициентов не требуется.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5 - не применялась, т.к. все объекты - аналоги, попавшие в выборку соответствуют данному параметру.

Корректировка на местоположение, К6.

Важнейшей характеристикой земель коммерческого (промышленного) назначения является местоположение земельного участка.

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены на земельные участки в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевыми земельными участками.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 7

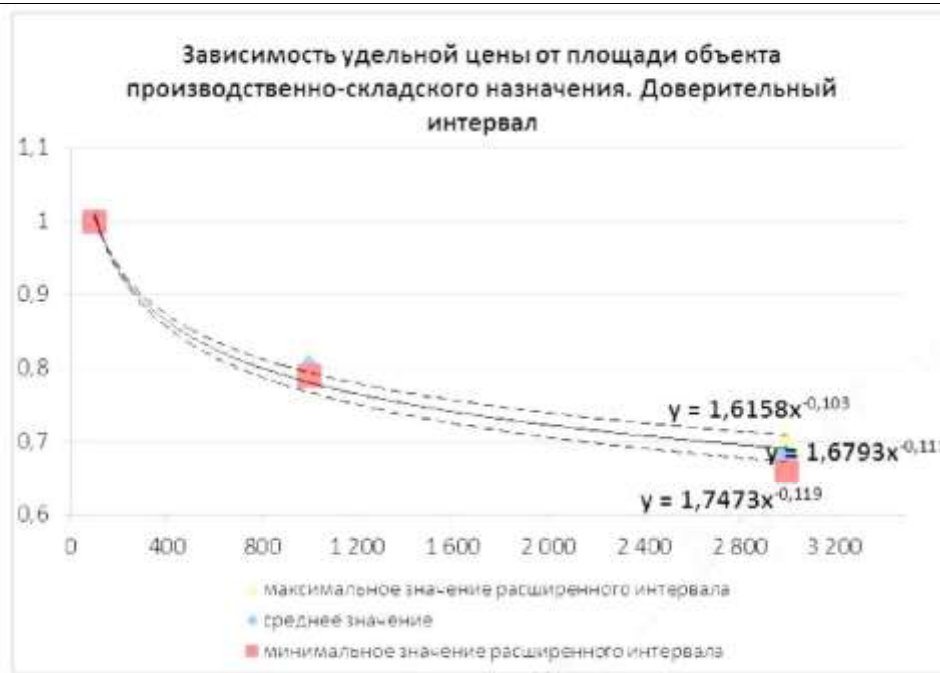
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.82	0.85
Райцентры с развитой промышленностью	0.76	0.75	0.78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.47	0.51

	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4	Объект – аналог №5
Местоположение	край Ставропольский, р-н Грачевский, с. Кугульта,, ул. Рязанка, 113	Ставропольский край, Светлоград, ул. 1-я Фабричная, д. 11	Ставропольский край, Арзгирский район, с. Арзги	Ставропольский край, Георгиевск, п. Новый, ул. Дорожная, 3	Ставропольский край, Георгиевск, Октябрьская	Ставропольский край, г. Изобильный, промзона
Корректировка К6		-20%	-20%	-36%	-36%	-20%
		=0,49/0,61-1	=0,49/0,61-1	=0,49/0,76-1	=0,49/0,76-1	=0,49/0,61-1

Физические характеристики объекта, К7.

Корректировка «на масштаб»: площадь недвижимости влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади при увеличении его общей площади. Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объектов оценки отклоняется от площади аналога.

Источником данных послужил Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.



№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
1	Площадь объектов недвижимости, кв. м	10 367,7	2144	2591	2407	2185	3482
2	Корректировка К7		-16,0%	-14,3%	-15,0%	-15,9%	-11,4%

Корректировка, учитывающая функциональное назначение, К8 учитывает степень и качество оснащённости помещений, наличие (или отсутствие) дополнительных помещений, увеличивающих функциональную привлекательность объекта.

Расчет корректировки на функциональное различие площадей проводим на основании данных Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м.	10367,70	2144	2591	2407	2185	3482
Доля производственно/складских помещений, %	97%	87%	92%	73%	94%	100%
Площадь офисно/торговых помещений, кв.м.	299,50	285	215	640	130	0

	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №4	Объект- аналог №5
Доля офисно/торговых помещений, %	3%	13%	8%	27%	6%	0%
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
Коэффициент с учетом функционального назначения	1,01	1,07	1,04	1,14	1,03	1,00
Корректировка на функциональное различие площадей		0,95	0,97	0,89	0,98	1,01
Корректировка на функциональное различие площадей, %		-5%	-3%	-11%	-1,5%	1,5%

Корректировка, учитывающая техническое состояние К9. Состояние, в котором находится объект сравнения, оказывает непосредственное влияние на его цену. Потенциальный покупатель в первую очередь предполагает какие затраты ему надо понести на восстановление и ремонт объекта приобретения.

Корректировка, учитывающая физическое состояние объекта оценки и аналогов по применена по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017..

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
1	Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
2	Корректировка, К9		0%	-19%	-19%	-19%	0%
			-	=1/1,24-1	=1/1,24-1	=1/1,24-1	-

Корректировка, учитывающая наличие отопления, К10 – принята по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76

Таблица. Корректировка на наличие отопления объектов капитального строительства

	Объект оцен-ки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Наличие отопления	отапливаемо е 9%	отапливаемо е 13%	отапливаемо е 8%	отапливаемо е 27%	отапливаемо е	не отапливаемо е
Корректировка на различие в отоплении	0,74					
Доля площади отапливаемых помещений	9%	13%	8%	27%	100%	0%
Доля площади неотапливаемых помещений	91%	87%	92%	73%	0%	100%
Коэффициент расчетный	0,3032	0,3224	0,2984	0,3896	0,74	0,26
Корректировка на различие в отоплении, %		-1,9%	0,5%	-8,6%	-43,7%	4,3%

Корректировка, учитывающая наличие грузоподъемных механизмов, К11 - принята по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Данной корректировки не требует ни один объект-аналог.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход состоит из нескольких этапов:

1. Оценка земельного участка, как незастроенного;
2. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений;
3. Оценка накопленного износа по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитывается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.

12.1. Определение затрат на воспроизводство (замещение).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Выбор метода для проведения расчетов в рамках применения затратного подхода к оценке:

Методы определения восстановительной стоимости объекта

<i>Метод</i>	<i>Характеристика</i>
Сравнительной единицы	Оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Заключается в перемножении затрат на единицу сравнения (1 м ² или 1 место недавно построенного аналога), и количества единиц сравнения в оцениваемом объекте.
Стоимости укрупненных элементов	Оценка имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части, включая расходы на их установку в строящемся здании.
Количественного анализа	Оценка объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения. При этом необходимо учитывать и прямые, и косвенные затраты.

Согласно Протокола № 07-Р от 23.12.2015 г. Совета РОО рекомендовано в рамках затратного подхода использовать Справочники Ко-Инвест для зданий и сооружений построенных после 1984 года, до 1984 года рекомендовано использовать УПВС.

При определении стоимости воспроизводства был использован метод сравнительной единицы с использованием стоимости строительства единицы аналога в уровне сметных на 01.01.2014 г. и на 01.01.2016 г. (КО-ИНВЕСТ -2014: «Общественные здания», «Складские здания», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса», КО-ИНВЕСТ 2015 «Промышленные здания». КО-ИНВЕСТ 2016 «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт»), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на апрель 2018 года.

Основная формула расчета:

$$ПСВ = С \times K_{рег} \times K_{сейсм} \times K_{кор} \times K_{16/баз} \times K_{01.17/01.16} \times И \times V \times K_{пр}.$$

ПСВ - полная стоимость воспроизводства, руб.;

С – сметная стоимость строительства в базовых ценах;

$K_{\text{рег.-экон}}$ – регионально-экономический коэффициент стоимости строительства;

$K_{\text{сейсм}}$ - коэффициент сейсмичности; ($K_{\text{сейсм}} = 1,04$) См. СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия» таб. «Сейсмическое районирование территории РФ»;

$K_{\text{кор}}$ - корректирующие коэффициенты на различие элементов конструкции в объекте и аналоге.

Если техническое решение конструктивного элемента здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Сф) рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ф}} = C_{\text{с}} * \Phi_{\text{о}}/\Phi_{\text{с}},$$

где: **Сф** и **Сс**– стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания или сооружения, соответственно;

Φо и **Φс**– стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания или сооружения, соответственно, согласно справочнику «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

$K_{16/\text{баз}}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен на 01.01.2014 г. в цены на 01.01.2016 г. (КО-ИНВЕСТ № 94 январь 2016 г.).

$K_{01.17/01.16}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен на 01.01.2016 года в цены на 01.01.2017 г. (КО-ИНВЕСТ № 98, январь 2017 г.).

I - индекс пересчета стоимости строительства из цен на 01.01.2017 года в цены на 01.04.2018 г. (прогноз, КО-ИНВЕСТ № 102, январь 2018 г.)

V - строительный объем, куб.м.

$K_{\text{пр}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя

- для производственно–складских принята минимальная в расширенном интервале в размере 9,9% по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

- для бытовых помещений принята минимальная в расширенном интервале в размере 12,2% по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного

подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

При определении стоимость воспроизводства, была использована стоимость строительства в уровне сметных цен на 01.01.1969 г. по сборникам УПВС, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на апрель 2018 года.

Основная формула расчета:

$$ПСВ = C_{69} \times K_{\text{клим}} \times K_{\text{сейсм}} \times K_{\text{кор}} \times K_{84/69} \times K_{2017/84} \times И \times V, \text{ где:}$$

ПСВ - полная стоимость воспроизводства здания, руб.;

C_{69} - стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

$K_{\text{клим}}$ - поправочный коэффициент на климатический район;

$K_{\text{сейсм}}$ - коэффициент сейсмичности – 1;

$K_{\text{кор}}$ - корректирующие коэффициенты на различие элементов конструкции в объекте и аналоге.

$K_{84/69}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

$K_{2017/84}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены на 01.01.2017 года. (КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве. Выпуск 98, январь 2017 г.).

$И$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен на 01.01.2017 года в цены на 01.04.2018 г. (КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве. Выпуск 102, январь 2018 г.).

V - строительная характеристика (объем - куб.м., протяженность - п.м., площадь – кв.м. и т.п.)

12.2. Расчет общего износа

В теории оценки выделяют: физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

Общий физический износ связан с физическим устареванием объекта, под которым понимают естественные процессы старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

Совокупный физический износ недвижимости состоит из двух составляющих устранимого физического износа и неустраняемого физического износа.

Неустраняемый физический износ вызван естественным старением строительных материалов с течением времени.

Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов здания рассчитывается по формуле:

$$\Phi I_n = \frac{BC_{дж} \times \mathcal{E}B_{дж}}{TC}, \text{ где}$$

ΦI_n - неустранимый физический износ долгоживущих элементов здания.
 $BC_{дж}$ - восстановительная стоимость долгоживущих элементов здания,
 $\mathcal{E}B_{дж}$ – эффективный возраст долгоживущих элементов,
 TC - типичный срок физической жизни.

На рисунке ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.



Типичный срок физической жизни – это определенный нормативными актами срок службы здания и сооружения.

Типичный срок физической жизни – это определенный нормативными актами срок службы здания и сооружения, соответствии с едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов (Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 г. № 1072 (редакция от 06.04.2001 г.) о «Единых нормах амортизационных отчислений ... Актуально в 2017 г.: <http://www.zakonprost.ru/content/base/part/268492>)

Эффективный возраст – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Устранимый физический износ предполагает, что затраты на ремонт меньше, чем добавленная стоимость объекта.

Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом.

Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, т.е. к тем , которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ элементов здания рассчитывается по формуле:

$$I_{\phi i} = (\text{Удельный вес конструктивного элемента } i \times \text{Процент износа элемента } i) / 100$$

Устранимый физический износ всего здания определяется по формуле:

$$\Phi I_y = \sum I_{\phi i} / \sum u d_i, (\%)$$

ΦI_y -устранимый физический износ здания,

$I_{\phi i}$ = физический износ элементов здания,

$\sum u d_i$ – сумма удельных весов конструктивных элементов здания;

Совокупный физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{ФИ} = \text{ФИ}_y + \text{ФИ}_n / \text{дж}$$

Физический износ сооружений определяется «методом экспертизы состояния» в соответствии с оценочной шкалой.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа для сооружений.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-10	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет.
10-20	Хорошее	Имеются устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может быть проведен лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
20-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, наиболее целесообразного на данной стадии.
41-60	Условно-пригодное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное или весьма ветхое. Ограниченное выполнение функции конструктивными элементами возможно лишь после проведения охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки конструктивного элемента утилизируются.

Функциональным устареванием называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Функциональное устаревание проявляется потерей стоимости вследствие недостатков проектирования, он также может быть вызван временными факторами, таким как устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то износ будем считать неустранимым и наоборот. Функциональный износ может быть вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций. Соответственно стоимость устранимого функционального износа определяется как затраты, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта. Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов.

В первом случае он равен разнице между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены первоначально при строительстве объекта оценки. Это объясняется тем, что обычно перестройка части объекта обходится дороже, если бы эта часть создавалась в момент строительства самого объекта.

Во втором случае устранимый функциональный износ измеряется затратами на замену устаревших элементов.

Признаки функционального износа Оценщиком не выявлены.

Износ внешней среды (экономическое устаревание) представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами.

Определяется как снижение пригодности зданий, вследствие влияния экономического развития или изменения окружающей среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Он может быть вызван общим упадком района, места расположения объекта в районе или состоянием рынка, а также общеэкономическими и

внутриотраслевыми изменениями, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешнее устаревание оценщиком определить не представляется возможным.

Общий износ рассчитывается с учетом всех видов износа по формуле:

$$И = 1 - ((1 - И_{\text{Физ.}}) (1 - И_{\text{Функц.}}) (1 - и_{\text{Экон.}})),$$

где: И – общий износ;
И_{Физ.} – физический износ;
И_{Функц.} – функциональный износ;
И_{Экон.} – внешний (экономический) износ.

Рыночная стоимость недвижимости по затратному подходу определяется по формуле:

$$РС = ВС \times (1 - И) + РС_{\text{з/уч}}, \text{ где}$$

РС - рыночная стоимость недвижимости по затратному подходу,
ВС - восстановительная стоимость объекта (стоимость замещения)
И – общий износ
РС_{з/уч} – рыночная стоимость земельного участка.

Детальный расчет рыночной стоимости приведен в таблицах (см. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом)

Объект оценки:		Административное здание					
Дата постройки:		1960	Дата оценки:		2018	Возраст:	58
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
А, а		1	3,4; 2,85	291,8	214,0	982	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. ОЗ.03.000.0001					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый ленточный			бутобетонный		
Каркас							
Стены		бутовые			кирпичные		
Перегородки		кирпичные			кирпичные		
Покрытие		деревянные			ж/б плиты		
Кровля		металлпрофиль			шиферная		
Заполнение проемов		Двери ПВХ, окна м/пластиковые, одинарный стеклопакет			Двери филенчатые, окна деревянные двойные		
Пол		керамическая плитка, линолеум			дощатые, линолеум		
Отделка		штукатурка, побелка, масляная окраска			штукатурка, побелка, в/э окраска		
Отопление и вентиляция		есть			есть		
Водопровод и канализация		есть			есть		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка, крыльца			отмостка		
Особостроительные работы		нет			есть		
Слаботочные устройства		есть			есть		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		8973,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. ОЗ.03.000.0001			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие особостроительных работ		0,950					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,950					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		6623,42					
Строительный объем, куб. м.		982,0					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		6846524,62					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	$K_{кор}$	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	3,99%	0,91	248950	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	22,01%	1,00	1506920	65		
4	Перекрытия и покрытия	12,00%	0,50	413880	65		
5	Перегородки	5,00%	1,00	342326	65		
Итого по долгоживущим элементам				2512076			

Наименование объекта оценки:				Административное здание	
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
6	Кровля	7,00%	1,23	589486	20
7	Заполнение проемов	10,01%	0,71	486589	35
8	Полы	12,00%	1,07	878244	20
9	Отделка	8,02%	1,00	549091	20
10	Отопление и вентиляция	4,10%	1,00	280708	35
11	Водопровод и канализация	0,90%	1,00	61619	35
12	Электроосвещение	3,28%	1,00	224566	35
13	Прочие работы	3,99%	1,00	273176	35
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0
15	Слаботочные устройства	2,70%	1,00	184856	35
Итого по короткоживущим элементам				3528335	
СУММА		95,0%		6040411	
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			6040411		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			4759844	K _{16/14} =	0,788
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			4062950	I=	1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 12,2%, руб.			4558630	K _{пр}	1,122
Восстановительная стоимость, руб.			4558630		

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	3,99%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	бутовые	Трещины и отслоение штукатурки в отдельных местах	22,01%	20%	4,40%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Дефектов не выявлено	12,00%	0%	0,00%
5	Перегородки	кирпичные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	5,00%	10%	0,50%
6	Кровля	металлпрофиль	Дефектов не выявлено	7,00%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	Двери ПВХ, окна м/пластиковые, одинарный стеклопакет	Дефектов не выявлено	10,01%	0%	0,00%
8	Полы	керамическая плитка, линолеум	Сколы и трещины отдельных плиток, вздутия линолеума	12,00%	20%	2,40%
9	Отделка	штукатурка, побелка, масляная окраска	Загрязнение и отслоение окрасочного слоя в отдельных местах	8,02%	20%	1,60%
10	Отопление и вентиляция	есть	Дефектов не выявлено	4,10%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	есть	Дефектов не выявлено	0,90%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Дефектов не выявлено	3,28%	0%	0,00%
13	Прочие работы	отмостка, крыльца	Дефектов не выявлено	3,99%	0%	0,00%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	есть	Дефектов не выявлено	2,70%	0%	0,00%
СУММА:				95,0%		8,91%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						9,37%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:			Административное здание			
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя			Единица измерения	Величина	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов			руб.	1691669	
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)			руб.	427360	
ИТОГО:					2119028	
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
4558630	46,5%	2119028	0%	0%	46%	2 439 602

Объект оценки:		Здание бытовых помещений, помещения №5-12					
Дата постройки:		1988	Дата оценки:		2018	Возраст:	30
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
В		1	2,85	60,4	44,4	172	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. 04.04.000.0077					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		буговый ленточный			бугвый		
Каркас							
Стены		кирпичные			кирпичные		
Перегородки		кирпичные			кирпичные		
Покрытие		деревянные			ж/б плиты		
Кровля		шиферная			шиферная		
Заполнение проемов		Двери деревянные, окна м/пластиковые, деревянные двойные, стеклоблоки			Двери филенчатые, окна деревянные двойные		
Пол		керамическая плитка			дощатые		
Отделка		штукатурка, побелка, масляная окраска			штукатурка, побелка, в/э окраска		
Отопление и вентиляция		есть			есть		
Водопровод и канализация		есть			есть		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка, крыльца			отмостка		
Особостроительные работы		нет			есть		
Слаботочные устройства		нет			есть		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2014 г., руб.				4310,00	Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. 04.04.000.0077		
Региональный коэффициент стоимости строительства				0,777			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Поправочный коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие слаботочных устройств				0,987			
Коэффициент на отсутствие				1,000			
Коэффициент на отсутствие				1,000			
Коэффициент на отсутствие				1,000			
Коэффициент на отсутствие				1,000			
Коэффициент на отсутствие				1,000			
Общий поправочный коэффициент				0,987			
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.				3305,33			
Строительный объем, куб. м.				172			
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные котструктивные элементы в ценах на 01.01. 2014 г., руб.				576474			
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		5,02%	1,00	28939	65	
2	Каркас		0,00%	1,00	0	0	
3	Стены		28,02%	1,00	161528	65	
4	Перекрытия и покрытия		14,98%	0,50	43503	65	
5	Перегородки		1,00%	1,00	5765	65	
Итого по долгоживущим элементам					239734		

Наименование объекта оценки:				Здание бытовых помещений, помещения №5-12		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	4,00%	1,00	23059	20	
7	Заполнение проемов	10,00%	1,00	57647	35	
8	Полы	8,98%	1,07	55338	20	
9	Отделка	5,02%	1,00	28939	20	
10	Отопление и вентиляция	11,89%	1,00	68543	35	
11	Водопровод и канализация	2,08%	1,00	11991	35	
12	Электроосвещение	5,75%	1,00	33147	35	
13	Прочие работы	2,00%	1,00	11529	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				290193		
СУММА		98,7%		529927		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			529927			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			417583	K _{16/14} =	0,788	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	335319	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			356444	I=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 12,2%, руб.			399930	K _{пр}	1,122	
Восстановительная стоимость, руб.			399930			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	5,02%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Трещины и отслоение штукатурки в отдельных местах	28,02%	20%	5,60%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Дефектов не выявлено	14,98%	0%	0,00%
5	Перегородки	кирпичные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	1,00%	10%	0,10%
6	Кровля	шиферная	Дефектов не выявлено	4,00%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	двери деревянные, окна м/пластиковые, деревянные двойные, стеклоблоки	Дефектов не выявлено	10,00%	0%	0,00%
8	Полы	керамическая плитка	Сколы и трещины отдельных плиток	8,98%	20%	1,80%
9	Отделка	штукатурка, побелка, масляная окраска	Загрязнение и отслоение окрасочного слоя в отдельных местах	5,02%	20%	1,00%
10	Отопление и вентиляция	есть	Дефектов не выявлено	11,89%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	есть	Дефектов не выявлено	2,08%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Дефектов не выявлено	5,75%	0%	0,00%
13	Прочие работы	отмостка, крыльца	Дефектов не выявлено	2,00%	0%	0,00%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				98,7%		8,50%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						8,61%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Здание бытовых помещений, помещения №5-12				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	83504			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	34444			
ИТОГО:			117948			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
399930	29,5%	117948	0%	0%	29%	281 982

Объект оценки:		Здание столовой					
Дата постройки:		1988	Дата оценки:		2018	Возраст:	30
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Р		1	2,45	102,7	85,5	252	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. ОЗ.05.000.0073					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ		АНАЛОГ			
Фундамент		бутовый ленточный		бутовый			
Каркас							
Стены		кирпичные		кирпичные			
Перегородки		кирпичные		кирпичные			
Покрытие		деревянные		деревянные			
Кровля		металлическая		металлическая			
Заполнение проемов		Двери деревянные, окна деревянные глухие		Двери филенчатые, окна деревянные			
Пол		керамическая плитка		керамическая плитка			
Отделка		керамическая плитка, побелка, масляная окраска		керамическая плитка, побелка, масляная окраска			
Отопление и вентиляция		есть		есть			
Водопровод и канализация		есть		есть			
Электроосвещение		есть		есть			
Прочие работы		отмостка		отмостка			
Особостроительные работы		нет		нет			
Слаботочные устройства		нет		есть			
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		9347,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Общественные здания, п. ОЗ.05.000.0073			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие слаботочных устройств		0,998					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,998					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		7248,09					
Строительный объем, куб. м.		252					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		1827384					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	10,00%	1,00	182738	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	23,03%	1,00	420847	65		
4	Перекрытия и покрытия	6,98%	1,00	127551	65		
5	Перегородки	5,00%	1,00	91369	65		
Итого по долгоживущим элементам				822505			

Наименование объекта оценки:				Здание столовой		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	8,03%	1,00	146739	20	
7	Заполнение проемов	6,98%	1,00	127551	35	
8	Полы	9,01%	1,00	164647	20	
9	Отделка	11,99%	1,00	219103	20	
10	Отопление и вентиляция	7,71%	1,00	140891	35	
11	Водопровод и канализация	4,38%	1,00	80039	35	
12	Электроосвещение	5,68%	1,00	103795	35	
13	Прочие работы	0,99%	1,00	18091	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				1000858		
СУММА		99,8%		1823363		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			1823363			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			1436810	K _{16/14} =	0,788	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	1153759	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			1226446	I=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 12,2%, руб.			1376072	K _{пр}	1,122	
Восстановительная стоимость, руб.			1376072			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Неравномерная осадка фундамента, следы увлажнения стен	10,00%	30%	3,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Трещины в кладке и отслоение штукатурки в отдельных местах	23,03%	30%	6,91%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Поражение верхних слоев древесины гнилью, прогиб балок и прогонов, деформация обшивки	6,98%	50%	3,49%
5	Перегородки	кирпичные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	5,00%	10%	0,50%
6	Кровля	металлическая	Дефектов не выявлено	8,03%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные, окна деревянные глухие	Полотна перекошены, наличники повреждены, древесина оконных переплетов расслаивается	6,98%	40%	2,79%
8	Полы	керамическая плитка	Сколы, трещины, отсутствие отдельных плиток	9,01%	50%	4,51%
9	Отделка	керамическая плитка, побелка, масляная окраска	Загрязнение и отслоение окрасочного слоя, отпадение плиток в облицовке стен	11,99%	50%	6,00%
10	Отопление и вентиляция	есть	Коррозия трубопроводов, неисправность системы	7,71%	80%	6,17%
11	Водопровод и канализация	есть	Коррозия трубопроводом, неисправность сантехнич приборы	4,38%	80%	3,50%
12	Электроосвещение	есть	Следы прежних ремонтов, неисправность или отсутствие	5,68%	50%	2,84%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки	0,99%	70%	0,69%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет		0,00%	0%	0,00%
СУММА:				99,8%		40,40%
					ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	40,49%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Здание столовой				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	286493			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	557104			
ИТОГО:			843597			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
1376072	61,3%	843597	0%	0%	61%	532 475

Объект оценки:		Склад с подвалом, помещения №1-4					
Дата постройки:		1988	Дата оценки:		2018	Возраст:	30
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Б		1, подвал	2,35; 2,3	29,3	46,8	136	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.19.000.0081					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый ленточный			бутовый		
Каркас							
Стены		кирпичные			кирпичные		
Перегородки		кирпичные			кирпичные		
Покрытие		деревянные			деревянные		
Кровля		шиферная			рулонная		
Заполнение проемов		Двери деревянные			Двери деревянные		
Пол		цементные			бетонные		
Отделка		простая			простая		
Отопление и вентиляция		нет			нет		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка, лестница			отмостка, лестница		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		6579,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.19.000.0081			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,970					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,970					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		4958,53					
Строительный объем, куб. м.		136					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные котструктивные элементы в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		695216					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	23,00%	1,00	159900	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	37,00%	1,00	257230	65		
4	Перекрытия и покрытия	12,00%	1,00	83426	65		
5	Перегородки	0,00%	1,00	0	65		
Итого по долгоживущим элементам				500556			

Наименование объекта оценки:				Склад с подвалом, помещения №1-4		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	3,00%	0,77	16043	20	
7	Заполнение проемов	3,00%	1,00	20856	35	
8	Полы	6,00%	0,57	23772	20	
9	Отделка	1,00%	1,00	6952	20	
10	Отопление и вентиляция	0,00%	1,00	0	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	2,00%	1,00	13904	35	
13	Прочие работы	10,00%	1,00	69522	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				151050		
СУММА		97,0%		651606		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			651606			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			513465	К _{16/14} =	0,788	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	412313	К _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			438288	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			481679	К _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			481679			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	23,00%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Трещины и отслоение штукатурки в отдельных местах	37,00%	20%	7,40%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Дефектов не выявлено	12,00%	0%	0,00%
5	Перегородки	кирпичные	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Дефектов не выявлено	3,00%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные	Дефектов не выявлено	3,00%	0%	0,00%
8	Полы	цементные	Сколы и трещины в покрытии	6,00%	20%	1,20%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение и отслоение окрасочного слоя	1,00%	40%	0,40%
10	Отопление и вентиляция	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, отсутствие отдельных приборов	2,00%	30%	0,60%
13	Прочие работы	отмостка, лестница	Разрушение отмостки, сколы ступеней лестницы	10,00%	40%	4,00%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				97,0%		13,60%
				ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:		14,02%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Склад с подвалом, помещения №1-4				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	170778			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	67534			
ИТОГО:			238313			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
481679	49,5%	238313	0%	0%	49%	243 366

Объект оценки:		Токарный цех, помещения №5,6						
Дата постройки:		1965	Дата оценки:		2018	Возраст:		53
Класс конструкт системы		КС-2		Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)		Объем (куб. м)	
Т		1	2,90	92,8	77,5		269	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0036						
Основные конструктивные элементы								
			ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент			буговый ленточный			буговый		
Каркас								
Стены			кирпичные			кирпичные		
Перегородки			кирпичные			кирпичные		
Покрытие			деревянные			деревянные		
Кровля			шиферная			рулонная		
Заполнение проемов			Двери деревянные, окна деревянные глухие			Двери деревянные, окна деревянные глухие		
Пол			цементные, плитка			цементные, плитка		
Отделка			простая			простая		
Отопление и вентиляция			автономное			есть		
Водопровод и канализация			нет			нет		
Электроосвещение			есть			есть		
Прочие работы			отмостка			отмостка		
Особостроительные работы			нет			нет		
Слаботочные устройства			нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости								
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		4472,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0036				
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777						
Коэффициент сейсмичности		1,00						
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00						
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,950						
Коэффициент на отсутствие водопровода, канализации и слаботочных устройств		0,986						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Общий поправочный коэффициент		0,936						
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		3252,36						
Строительный объем, куб. м.		269						
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01.2015 г., руб.		935123						
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		17,00%	1,00	158971		65	
2	Каркас		0,00%	1,00	0		0	
3	Стены		32,00%	1,00	299239		65	
4	Перекрытия и покрытия		8,00%	1,00	74810		65	
5	Перегородки		0,00%	1,00	0		65	
Итого по долгоживущим элементам					533020			

Наименование объекта оценки:				Токарный цех, помещения №5,6		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	7,00%	0,81	52789	20	
7	Заполнение проемов	9,00%	1,00	84161	35	
8	Полы	4,00%	1,00	37405	20	
9	Отделка	7,00%	1,00	65459	20	
10	Отопление и вентиляция	1,60%	1,00	14962	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	1,00%	1,00	9351	35	
13	Прочие работы	7,00%	1,00	65459	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				329586		
СУММА		93,6%		862606		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2015 г., руб.			862606			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			706474	K _{16/14} =	0,819	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	567299	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			603039	I=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			662740	K _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			662740			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	17,00%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины	32,00%	20%	6,40%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Прогибы балок, деформация обшивки	8,00%	30%	2,40%
5	Перегородки	кирпичные	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Дефектов не выявлено	7,00%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные, окна деревянные глухие	Древесина расслаивается	9,00%	10%	0,90%
8	Полы	цементные, плитка	Сколы и трещины в покрытии, отслоение отдельных плиток	4,00%	20%	0,80%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение и отслоение окрасочного слоя	7,00%	40%	2,80%
10	Отопление и вентиляция	автономное	Дефектов не выявлено	1,60%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, неисправность или отсутствие отдельных приборов	1,00%	20%	0,20%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки	7,00%	40%	2,80%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				93,6%		16,30%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						17,41%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Токарный цех, помещения №5,6				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	333915			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	115413			
ИТОГО:			449328			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
662740	67,8%	449328	0%	0%	68%	213 411

Объект оценки:		Склад запасных частей, помещения №2,3,4					
Дата постройки:		1955	Дата оценки:		2018	Возраст:	63
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Г		1	2,00	85,5	71,9	171	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.18.000.0102					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		буговый ленточный			буговый		
Каркас							
Стены		красный кирпич			кирпичные		
Перегородки					кирпичные		
Покрытие		деревянные			деревянные		
Кровля		шиферная			шиферная		
Заполнение проемов		Двери деревянные			Двери деревянные		
Пол		цементные			глинобитные		
Отделка		простая			простая		
Отопление и вентиляция		нет			нет		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка			отмостка		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		6095,00	Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.18.000.0102				
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,990					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,990					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		4688,46					
Строительный объем, куб. м.		171					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные котструктивные элементы в ценах на 01.01. 2014 г., руб.		809824					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	17,99%	1,00	145687	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	22,98%	1,00	186098	65		
4	Перекрытия и покрытия	0,00%	1,00	0	0		
5	Перегородки	0,00%	1,00	0	65		
Итого по долгоживущим элементам				331785			

Наименование объекта оценки:				Склад запасных частей, помещения №2,3,4	
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
6	Кровля	25,99%	1,00	210473	20
7	Заполнение проемов	11,01%	1,00	89162	35
8	Полы	6,02%	1,00	48751	20
9	Отделка	9,99%	1,00	80901	20
10	Отопление и вентиляция	0,00%	1,00	0	35
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35
12	Электроосвещение	1,99%	1,00	16116	35
13	Прочие работы	3,01%	1,00	24376	35
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35
Итого по короткоживущим элементам				469779	
СУММА		99,0%		801564	
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			801564		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			631632	K _{16/14} =	0,788
То же в ценах на 01.01.2017 год		руб.	507201	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			539155	I=	1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			592531	K _{пр}	1,099
Восстановительная стоимость, руб.			592531		

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	17,99%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	красный кирпич	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины	22,98%	20%	4,60%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Древесина расслаивается	0,00%	10%	0,00%
5	Перегородки	0		0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Ослабление закрепления, сколы и трещины отдельных литов	25,99%	20%	5,20%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные	Дефектов не выявлено	11,01%	0%	0,00%
8	Полы	цементные	Сколы и трещины в покрытии	6,02%	20%	1,20%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение и отслоение окрасочного слоя	9,99%	40%	4,00%
10	Отопление и вентиляция	нет		0,00%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, отсутствие отдельных приборов	1,99%	30%	0,60%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки в отдельных местах	3,01%	60%	1,81%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				99,0%		17,40%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						17,58%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Склад запасных частей, помещения №2,3,4				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов	руб.	237715			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	104145			
ИТОГО:			341860			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
592531	57,7%	341860	0%	0%	58%	250 671

Объект оценки:		Склад готовой продукции					
Дата постройки:		2006	Дата оценки:		2018	Возраст:	12
Класс конструкт системы		КС-6	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
X		1	9,00	239,4	222,5	2155	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Здания и сооружения агропромышленного комплекса, п. А3.07.034.0257					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бетонный			ж/бетонный		
Каркас		м/к			м/к		
Стены		кирпичные 30%, металлич 70%			металлические		
Перегородки							
Перекрытие		металлич фермы			металлич фермы		
Кровля		металлпрофиль			металлпрофиль		
Заполнение проемов		ворота металлические			Ворота металлические		
Пол		цементные			бетонные		
Отделка		нет			нет		
Отопление и вентиляция		нет			нет		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка			отмостка		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		1650,00	Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Здания и сооружения агропромышленного комплекса, п. А3.07.034.0257				
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,871					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,948					
Коэффициент на отсутствие водопровода и канализации		0,931					
Коэффициент на отсутствие стеллажей		0,969					
Коэффициент на отсутствие прочих систем		0,986					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,833					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		1197,15					
Строительный объем, куб. м.		2 155					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01.2014 г., руб.		3096483					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	11,23%	0,89	307810	65		
2	Каркас	4,44%	1,00	137484	65		
3	Стены	18,32%	0,83	473652	65		
4	Перекрытия и покрытия	14,08%	1,00	435985	65		
5	Перегородки	0,00%	1,00	0	65		
Итого по долгоживущим элементам				1354931			

Наименование объекта оценки:				Склад готовой продукции		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	11,16%	1,00	345568	20	
7	Заполнение проемов	9,65%	1,00	298811	35	
8	Полы	9,53%	1,00	295095	20	
9	Отделка	0,00%	1,00	0	20	
10	Отопление и вентиляция	0,00%	1,00	0	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	3,82%	1,00	118286	35	
13	Прочие работы	1,03%	1,00	31894	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				1089653		
СУММА		83,3%		2444584		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			2444584			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			2033894	К _{16/14} =	0,832	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	1694234	К _{01.17/01.16} =	0,833
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			1800970	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			1979266	К _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			1979266			
Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов						
<i>Табл. 4</i>						
№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бетонный	Дефектов не выявлено	11,23%	0%	0,00%
2	Каркас	м/к		4,44%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные 30%, металлич 70%	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины в кладке, деформация металлических листов	18,32%	30%	5,50%
4	Перекрытия и покрытия	металлич фермы	Следы коррозии м/к	14,08%	10%	1,41%
5	Перегородки	0		0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	металлпрофиль	Ослабление закрепления, деформация отдельных литов	11,16%	30%	3,35%
7	Заполнение проемов	ворота металлические	Следы коррозии м/к	9,65%	10%	0,97%
8	Полы	цементные	Сколы и трещины в покрытии	9,53%	20%	1,91%
9	Отделка	нет		0,00%	0%	0,00%
10	Отопление и вентиляция	нет		0,00%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, отсутствие отдельных приборов	3,82%	30%	1,15%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки в отдельных местах	1,03%	60%	0,62%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет		0,00%	0%	0,00%
				СУММА:	83,3%	14,89%
				ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:		17,88%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Склад готовой продукции				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	202528			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	353895			
ИТОГО:			556423			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
1979266	28,1%	556423	0%	0%	28%	1 422 843

Объект оценки:		Склад ГСМ					
Дата постройки:		1988	Дата оценки:		2018	Возраст:	30
Класс конструктор системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Д		1	2,50	55,1	47,5	138	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.19.000.0091					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый ленточный			бутовый		
Каркас							
Стены		красный кирпич			кирпичные		
Перегородки					кирпичные		
Покрытие		деревянные			деревянные		
Кровля		шиферная			рулонная		
Заполнение проемов		Двери деревянные			Двери деревянные		
Пол		цементные			бетонные		
Отделка		простая			простая		
Отопление и вентиляция		нет			нет		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		нет			есть		
Прочие работы		нет			отмостка		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		4365,00	Сборник КО-ИНВЕСТ 2014 Складские здания, п. СЗ.19.000.0091				
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,970					
Коэффициент на отсутствие электроснабжения		0,970					
Коэффициент на отсутствие прочих работ		0,940					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,880					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2014 г., руб.		2984,61					
Строительный объем, куб. м.		138					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01.2014 г., руб.		467194					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	22,00%	1,00	102783	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	27,00%	1,00	126142	65		
4	Перекрытия и покрытия	17,00%	1,00	79423	65		
5	Перегородки	0,00%	1,00	0	65		
Итого по долгоживущим элементам				308348			

Наименование объекта оценки:				Склад ГСМ		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	6,00%	0,77	21563	20	
7	Заполнение проемов	6,00%	1,00	28032	35	
8	Полы	9,00%	1,00	42047	20	
9	Отделка	1,00%	1,00	4672	20	
10	Отопление и вентиляция	0,00%	1,00	0	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	0,00%	1,00	0	35	
13	Прочие работы	0,00%	1,00	0	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				96314		
СУММА		88,0%		404662		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2014 г., руб.			404662			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			318873	K _{16/14} =	0,788	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	256055	K _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			272187	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			299133	K _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			299133			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	22,00%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	красный кирпич	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины	27,00%	30%	8,10%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Прогибы балок настила, древесина расслаивается, поражена гнилью	17,00%	50%	8,50%
5	Перегородки	0		0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Ослабление закрепления, сколы и отсутствие отдельных листов	6,00%	60%	3,60%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные	Полотна перекошены, не плотный притвор, наличники повреждены	6,00%	40%	2,40%
8	Полы	цементные	Сколы и трещины в покрытии	9,00%	40%	3,60%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение и отслоение окрасочного слоя	1,00%	60%	0,60%
10	Отопление и вентиляция	нет		0,00%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0,00%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0,00%	0%	0,00%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				88,0%		26,80%
						ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС: 30,45%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Склад ГСМ				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	105201			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	91100			
ИТОГО:			196301			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
299133	65,6%	196301	0%	0%	66%	102 832

Объект оценки:		Цех по сборке пластиковых окон					
Дата постройки:		2008	Дата оценки:		2018	Возраст:	10
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Ю		1	2,80	89,7	73,0	251	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0036					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		буговый ленточный			буговый		
Каркас							
Стены		кирпичные, шт камень			кирпичные		
Перегородки		кирпичные			кирпичные		
Покрытие		деревянные			деревянные		
Кровля		металлическая			рулонная		
Заполнение проемов		Двери деревянные, окна металлопластиковые			Двери деревянные, окна деревянные глухие		
Пол		бетонные			цементные, плитка		
Отделка		простая			простая		
Отопление и вентиляция		автономное			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка			отмостка		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		4472,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0036			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,777					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		0,950					
Коэффициент на отсутствие водопровода, канализации и слаботочных устройств		0,986					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,936					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		3252,36					
Строительный объем, куб. м.		251					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01.2015 г., руб.		872717					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	17,00%	1,00	148362	65		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	32,00%	1,00	279269	65		
4	Перекрытия и покрытия	8,00%	1,00	69817	65		
5	Перегородки	0,00%	1,00	0	65		
Итого по долгоживущим элементам				497449			

Наименование объекта оценки:				Цех по сборке пластиковых окон		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	7,00%	0,99	60598	20	
7	Заполнение проемов	9,00%	0,71	55767	35	
8	Полы	4,00%	1,75	61255	20	
9	Отделка	7,00%	1,00	61090	20	
10	Отопление и вентиляция	1,60%	1,00	13963	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	1,00%	1,00	8727	35	
13	Прочие работы	7,00%	1,00	61090	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				322490		
СУММА		93,6%		819939		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2015 г., руб.			819939			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			671530	К _{16/14} =	0,819	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	539238	К _{01.17/01.16} =	0,803
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			573210	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			629958	К _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			629958			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	17,00%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, шт камень	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины	32,00%	20%	6,40%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Прогибы балок, деформация обшивки	8,00%	30%	2,40%
5	Перегородки	кирпичные	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Дефектов не выявлено	7,00%	0%	0,00%
7	Заполнение проемов	Двери деревянные, окна металлопластиковые	Дефектов не выявлено	9,00%	0%	0,00%
8	Полы	бетонные	Сколы и трещины в покрытии	4,00%	20%	0,80%
9	Отделка	простая	Загрязнение и отслоение окрасочного слоя в отдельных местах	7,00%	40%	2,80%
10	Отопление и вентиляция	автономное	Дефектов не выявлено	1,60%	0%	0,00%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, неисправность или отсутствие отдельных приборов	1,00%	20%	0,20%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки	7,00%	40%	2,80%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет	Дефектов не выявлено	0,00%	0%	0,00%
СУММА:				93,6%		15,40%
				ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:		16,45%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Цех по сборке пластиковых окон				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	58798			
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	103647			
ИТОГО:			162445			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО	
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
629958	25,8%	162445	0%	0%	26%	467 513

Объект оценки:		Сварочный цех					
Дата постройки:		1965	Дата оценки:		2018	Возраст:	53
Класс конструкт системы		КС-1	Нормативный срок эксплуатации (лет):			80	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Ф		1	3,25	120,2	97,2	391	
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0022					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		буговый ленточный			буговый		
Каркас							
Стены		кирпичные			кирпичные		
Перегородки		кирпичные			кирпичные		
Покрытие		ж/б плиты			ж/б плиты		
Кровля		шиферная			рулонная		
Заполнение проемов		Ворота металлические, окна деревянные глухие			Двери деревянные, окна деревянные глухие		
Пол		цементные, плитка			цементные, плитка		
Отделка		простая			простая		
Отопление и вентиляция		автономное			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Прочие работы		отмостка			отмостка		
Особостроительные работы		нет			нет		
Слаботочные устройства		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		4163,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2015 Промышленные здания, п. ПЗ.19.000.0022			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,819					
Коэффициент сейсмичности		1,00					
Поправочный коэффициент на различие в объемах		1,00					
Коэффициент на отсутствие перегородок		1,000					
Коэффициент на отсутствие водопровода, канализации и слаботочных устройств		0,965					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Коэффициент на отсутствие		1,000					
Общий поправочный коэффициент		0,965					
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2015 г., руб.		3290,16					
Строительный объем, куб. м.		391					
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01.2015 г., руб.		1331920					
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	12,00%	1,00	159830	80		
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0		
3	Стены	30,00%	1,00	399576	80		
4	Перекрытия и покрытия	14,00%	1,00	186469	80		
5	Перегородки	1,00%	1,00	13319	80		
Итого по долгоживущим элементам				759194			

Наименование объекта оценки:				Сварочный цех		
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)	
6	Кровля	9,00%	0,81	96672	20	
7	Заполнение проемов	9,00%	1,00	119873	35	
8	Полы	8,00%	1,00	106554	20	
9	Отделка	5,00%	1,00	66596	20	
10	Отопление и вентиляция	4,00%	1,00	53277	35	
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	35	
12	Электроосвещение	2,50%	1,00	33298	35	
13	Прочие работы	2,00%	1,00	26638	35	
14	Особостроительные работы	0,00%	1,00	0	0	
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	35	
Итого по короткоживущим элементам				502907		
СУММА		96,5%		1262101		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2015 г., руб.			1262101			
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			1082883	К _{16/14} =	0,858	
То же в ценах на		01.01.2017 год	руб.	907456	К _{01.17/01.16} =	0,838
Стоимость строительства в ценах на 01.04. 2018 г., руб.			964626	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя 9,9%, руб.			1060124	К _{пр}	1,099	
Восстановительная стоимость, руб.			1060124			

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Дефектов не выявлено	12,00%	0%	0,00%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Выветривание швов и камней кладки, отдельные трещины	30,00%	20%	6,00%
4	Перекрытия и покрытия	ж/б плиты	Незначительное смещение плит по высоте, следы протечек и промерзаний, местами отслоение защитного слоя бетона с оголением арматуры	14,00%	30%	4,20%
5	Перегородки	кирпичные	Дефектов не выявлено	1,00%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Ослабление закрепления, сколы и трещины отдельных листов, протечки в кровле	9,00%	40%	3,60%
7	Заполнение проемов	Ворота металлические, окна деревянные глухие	Следы коррозии м/к ворот, древесина оконных переплетов поражена гнилью	9,00%	40%	3,60%
8	Полы	цементные, плитка	Сколы и трещины в покрытии	8,00%	30%	2,40%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение и отслоение окрасочного слоя в отдельных местах	5,00%	60%	3,00%
10	Отопление и вентиляция	автономное	Коррозия трубопровода, полная неисправность системы	4,00%	80%	3,20%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, неисправность или отсутствие отдельных приборов	2,50%	20%	0,50%
13	Прочие работы	отмостка	Разрушение отмостки	2,00%	40%	0,80%
14	Особостроительные работы	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет		0,00%	0%	0,00%
СУММА:				96,5%		27,30%
					ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	28,29%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:			Сварочный цех			
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя			Единица измерения	Величина	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов			руб.	422475	
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)			руб.	299911	
ИТОГО:					722386	
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
1060124	68,1%	722386	0%	0%	68%	337 738

Объект оценки:		Здание гаража, помещения №1-4						
Дата постройки:		1960	Дата оценки:		2018	Возраст:		58
Класс конструкт системы		КС-2	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65		
Литер	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)		Объем (куб. м)		
С	1	3,00	189,2	143,5		568		
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Магистральные сети и транспорт, п. М4.01.008.0001						
Основные конструктивные элементы								
			ОБЪЕКТ	АНАЛОГ				
Фундамент			бутобетонный			бутобетонный		
Каркас								
Стены			кирпичные			кирпичные		
Перегородки			кирпичные			кирпичные		
Перекрытия			деревянные			ж/б плиты		
Кровля			шиферная			рулонная		
Заполнение проемов			ворота металлические, окна			ворота металлические		
Пол			цементные			бетонные		
Отделка			простая			есть		
Отопление и вентиляция			автономное			есть		
Водопровод и канализация			нет			есть		
Электроосвещение			есть			есть		
Прочие работы			см. ямы, отмостка			есть		
Специальные конструкции			нет			нет		
Слаботочные устройства			нет			есть		
Расчет восстановительной стоимости								
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01. 2016 г., руб.		4555,00		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Магистральные сети и транспорт, п. М4.01.008.0001				
Регионально-экономический коэффициент		0,790						
Коэффициент сейсмичности		1,00						
Поправочный коэффициент на различие в площади		1,00						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие водопровода и канализации		0,940						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие слаботочных устройств		0,980						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Коэффициент на отсутствие		1,000						
Общий поправочный коэффициент		0,920						
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.		3310,57						
Строительный объем, куб. м.		567,6						
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 01.01. 2016 г., руб.		2042480,22						
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)			
1	Фундамент	6,97%	1,00	142361	65			
2	Каркас	0,00%	1,00	0	0			
3	Стены	16,19%	1,00	330678	65			
4	Перекрытия и покрытия	18,03%	0,58	215424	65			
Итого по долгоживущим элементам				688463				

Наименование объекта оценки:				Здание гаража, помещения №1-4	
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	К _{кор}	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
5	Перегородки	0,79%	1,00	16136	60
6	Кровля	13,03%	1,11	295706	20
7	Заполнение проемов	9,01%	1,00	184027	30
8	Полы	4,01%	1,00	81903	30
9	Отделка	3,03%	1,00	61887	30
10	Отопление и вентиляция	6,90%	1,00	140931	0
11	Водопровод и канализация	0,00%	1,00	0	0
12	Электроосвещение	5,00%	1,00	102124	35
13	Прочие работы	9,01%	1,00	184027	35
14	Специальные конструкции	0,00%	1,00	0	0
15	Слаботочные устройства	0,00%	1,00	0	0
Итого по короткоживущим элементам				1066742	
СУММА		92,0%		1755205	
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2016 г., руб.			1755205		
Стоимость строительства в ценах на 01.01. 2017г., руб.			1409429	К _{01.17/01.16} =	0,803
То же в ценах на 01.03.2018 год		руб.	1498223	И=	1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб			1646548	К пр=	1,099
Восстановительная стоимость, руб.			1646548		

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутобетонный	Неравномерная осадка фундамента, следы увлажнения	6,97%	30%	2,09%
2	Каркас	0		0,00%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Выветривание швов и камней крадки, трещины в кладке, следы увлажнения стен	16,19%	30%	4,86%
4	Перекрытия и покрытия	деревянные	Деформация обшивки, древесина поражена гнилью, прогибы балок и прогонов	18,03%	40%	7,21%
5	Перегородки	кирпичные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	0,79%	20%	0,16%
6	Кровля	шиферная	Ослабление крепления, сколы и трещины отдельных листов, следы	13,03%	40%	5,21%
7	Заполнение проемов	ворота металлические, окна деревянные глухие	Оконные переплеты разошлись, покорибились, древесина расслаивается, остекление повреждено, полотна перекошены	9,01%	50%	4,51%
8	Полы	цементные	Выбойны в покрытии, истертость досок в ходовых местах	4,01%	50%	2,01%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение, местами отслоение окрасочного слоя и штукатурки	3,03%	60%	1,82%
10	Отопление и вентиляция	автономное	Коррозия трубопроводов, неисправность системы	6,90%	80%	5,52%
11	Водопровод и канализация	нет		0,00%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Ослабление крепления отдельных приборов, следы прежних ремонтов ВРУ	5,00%	20%	1,00%
13	Прочие работы	см. ямы, отмостка	Трещины, местами повреждения отмостки	9,01%	40%	3,60%
14	Специальные конструкции	нет		0,00%	0%	0,00%
15	Слаботочные устройства	нет		0,00%	0%	0,00%
СУММА:				92,0%		37,98%
				ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:		41,30%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:			Здание гаража, помещения №1-4			
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя			Единица измерения	Величина	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов			руб.	576291	
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)			руб.	679995	
ИТОГО:					1256286	
Восстанов. стоимость	ИВНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
1646548	76,3%	1256286	0%	0%	76%	390 262

Объект оценки:		Здание (кольцевая печь)					
Дата постройки:		1955	Дата оценки:		2018	Возраст:	63
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Ч		1	3,20	978,0	896,1	3130	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 44 (е)					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый ленточный			бутовый		
Каркас							
Стены		кирпичные			киричные		
Перегородки		кирпичные			киричные		
Покрытие		деревянное			деревянное		
Кровля		шиферная			шиферная		
Заполнение проемов		ворота деревянные			ворота деревянные		
Пол		цементные			цементные		
Отделка		простая			простая		
Отопление		нет			нет		
Вентиляция		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Прочие работы		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м. в ценах 1969 г., руб.				5,70	Сборник 26, том 4, табл. 44 (е)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в материале стен				1,00			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие отделки				1,00			
Коэффициент на отсутствие электричества				1,00			
Коэффициент на отсутствие прочих работ				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				1,00			
Скорректированная стоимость 1 куб. м. ценах 1969 г., руб.				5,53			
Строительный объем, куб. м.				3 130			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				17307			
То же в ценах 1984 г., руб.				20768	$K_{84/69}=$	1,2	
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	2884367	$K_{2017/84}=$	138,885	
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	3066082	$I=$	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб				3369625	$K_{пр}=$	1,099	
Состояние		ветхое		60%	шкала экспертных оценок		
Восстанов. стоимость		ИЗНОС				ИТОГО	
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
3369625		60%	2021775	0%	60%		1 347 850

Объект оценки:		Шатер кольцевой печи					
Дата постройки:		1955	Дата оценки:		2018	Возраст:	40
Группа капитальности		IV	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв. №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
		1	3,20	472,5	472,0	1512	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 44 (г)					
Основные конструктивные элементы							
			ОБЪЕКТ	АНАЛОГ			
Фундамент			бутовые	бутовые			
Каркас			бревна, метал столбы	бревна			
Покрытие			деревянное	деревянное			
Кровля			шиферная	рулонная			
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м. в ценах 1969 г., руб.				2,70	Сборник 26, том 4, табл. 44 (г)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				1,00			
Скорректированная стоимость 1 куб. м. ценах 1969 г., руб.				2,62			
Строительный объем, куб. м.				1 512			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				3961			
То же в ценах 1984 г., руб.				4754	К _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	660222	К _{2017/84} =	138,885	
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	701815	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб				771295	К _{пр} =	1,099	
Состояние		ветхое		80%	шкала экспертных оценок		
ИЗНОС							
Восстанов. стоимость						ИТОГО	
	Физич.	Функц.		Эконом.	Всего		
771295	80%	617036		0%	80%	154 259	

Объект оценки:		Прессовое отделение					
Дата постройки:		1966	Дата оценки:		2018	Возраст:	52
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			65	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Е		1	4,6; 2,7	228,7	188,2	950	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 51 (а)					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый ленточный			бутовый		
Каркас							
Стены		кирпичные			киричные		
Перегородки							
Покрытие		деревянное			деревянное		
Кровля		шиферная			шиферная		
Заполнение проемов		деревянные			ворота деревянные		
Пол		цементные, дощатые			цементные		
Отделка		простая			простая		
Отопление		нет			нет		
Вентиляция		нет			нет		
Электроосвещение		есть			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Прочие работы		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 куб. м. в ценах 1969 г., руб.				23,60	Сборник 26, том 4, табл. 51 (а)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в материале стен				1,00			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие отопления и вентиляции				0,90			
Коэффициент на отсутствие водопровода и канализации				0,91			
Коэффициент на отсутствие прочих работ				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,81			
Скорректированная стоимость 1 куб. м. ценах 1969 г., руб.				18,54			
Строительный объем, куб. м.				950			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				17617			
То же в ценах 1984 г., руб.				21140	К _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на				на 01.01.2017 год	руб.	2936036	К _{2017/84} = 138,885
Стоимость строительства в ценах				на 01.04.2018 год	руб.	3121006	И.= 1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб						3429986	К _{пр} = 1,099
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ							
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам							
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		12,0%	508146		65	
2	Каркас		0,0%	0		0	
3	Стены		29,0%	1228020		65	
4	Покрытие		6,0%	254073		65	
Итого по долгоживущим элементам				1990239			

Наименование объекта оценки:		Прессовое отделение		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	7,0%	296419	20
7	Заполнение проемов	9,0%	381110	20
8	Полы	9,0%	381110	10
9	Отделка	3,0%	127037	10
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
13	Электроосвещение	3,0%	127037	20
13	Прочие работы	3,0%	127037	20
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			1439747	
СУММА		81,0%	3429986	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый ленточный	Неравномерная осадка фундамента, следы увлажнения цоколя и стен	12%	30%	3,60%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Выветривание швов, выкрошивание камней крадки, трещины в кладке, следы увлажнения стен	29%	40%	11,60%
4	Покрытие	деревянное	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	6%	50%	3,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	шиферная	Ослабление крепления, сколы и трещины отдельных листов, следы прежних	7%	40%	2,80%
7	Заполнение проемов	деревянные	Оконные переплеты разошлись, покоробились, древесина расслаивается, остекление повреждено, полотна перекошены	9%	40%	3,60%
8	Полы	цементные, дощатые	Выбоины, неровности поверхности, дощатое покрытие поражено гнилью, изломы досок	9%	50%	4,50%
9	Отделка	простая	Массовое загрязнение, отслоение окрасочного слоя	3%	50%	1,50%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	есть	Провисание проводов, ослабление крепления или отсутствие отдельных приборов, неисправность системы	3%	70%	2,10%
13	Прочие работы	нет		3%	0%	0,00%
СУММА:				81,0%		32,70%
					ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	40,37%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

№ п/п		Наименование показателя	Единица измерения	Величина	
1		Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	1592191	
2		Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	1384698	
ИТОГО:				2976889	
Восстанов. стоимость		ИЗНОС			ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего
3429986		87%	2976889	0%	0%
					87%
					453 097

Объект оценки:		Сушильный сарай №1						
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2018	Возраст:	26	
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			40		
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)		
П		1	3,75	1142,5	1137,8	4284		
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)						
Основные конструктивные элементы								
			ОБЪЕКТ		АНАЛОГ			
Фундамент			бутовый		деревянные-стулья			
Каркас								
Стены			кирпичные, шиферные		каркасные их бревн с деревянной обшивкой			
Перегородки								
Перекрытие			легкие металлические фермы		деревянное			
Кровля			металлическая		рулонная			
Заполнение проемов					приставные щиты из досок			
Пол			глинобитные		глинобитные			
Отделка			нет		нет			
Отопление			нет		нет			
Вентиляция			нет		нет			
Электроосвещение			нет		есть			
Водопровод и канализация			нет		нет			
Прочие работы			нет		нет			
Расчет восстановительной стоимости								
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.				11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)			
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97				
Коэффициент сейсмичности				1,00				
Коэффициент на различие в группе капитальности				1,08				
Коэффициент на различие в объемах				1,00				
Коэффициент на отсутствие электроснабжения				0,97				
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом				0,94				
Коэффициент на отсутствие				1,00				
Коэффициент на отсутствие				1,00				
Коэффициент на отсутствие				1,00				
Коэффициент на				1,00				
Коэффициент на				1,00				
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,91				
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.				10,68				
Полезная площадь, кв. м.				1 138				
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				12152				
То же в ценах 1984 г., руб.				14582	K _{84/69} =	1,2		
То же в ценах на				на 01.01.2017 год	руб.	2025227	K _{2017/84} =	138,885
Стоимость строительства в ценах				на 01.04.2018 год	руб.	2152817	И=	1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб						2365945	K _{пр} =	1,099
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ								
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам								
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент		13,0%	337992		40		
2	Каркас		0,0%	0		0		
3	Стены		46,0%	1195972		40		
4	Перекрытие		0,0%	0		0		
Итого по долгоживущим элементам				1533964				

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №1		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	831981	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			831981	
СУММА		91,0%	2365945	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, шиферные	Выветривание швов, выкрошивание камней крадки, трещины, местами разрушение кладки	46%	40%	18,40%
4	Перекрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		28,70%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						31,54%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №1				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	997077			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	746183			
ИТОГО:			1743259			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
2365945	74%	1743259	0%	0%	74%	622 686

Объект оценки:		Сушильный сарай №2					
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III		Нормативный срок эксплуатации (лет):		40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Н		1	3,75	1017,2	1013,0	3815	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый			деревянные-стулья		
Каркас							
Стены		кирпичные, шиферные			каркасные их бревн с деревянной обшивкой		
Перегородки							
Перекрытие		легкие металлические фермы			деревянное		
Кровля		металлическая			рулонная		
Заполнение проемов					приставные щиты из досок		
Пол		глинобитные			глинобитные		
Отделка		нет			нет		
Отопление		нет			нет		
Вентиляция		нет			нет		
Электроосвещение		нет			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Прочие работы		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.				11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в группе капитальности				1,08			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие электроснабжения				0,97			
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом				0,94			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,91			
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.				10,68			
Полезная площадь, кв. м.				1 013			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				10819			
То же в ценах 1984 г., руб.				12983	K _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на				на 01.01.2017 год	руб.	1803090	K _{2017/84} = 138,885
Стоимость строительства в ценах				на 01.04.2018 год	руб.	1916684	И= 1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб						2106436	K _{пр} = 1,099
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ							
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам							
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		13,0%	300919		40	
2	Каркас		0,0%	0		0	
3	Стены		46,0%	1064792		40	
4	Перекрытие		0,0%	0		0	
Итого по долгоживущим элементам				1365711			

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №2		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	740725	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			740725	
СУММА		91,0%	2106436	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, шиферные	Выветривание швов, выкрошивание камней, трещины, местами разрушение кладки	46%	40%	18,40%
4	Перекрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		28,70%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						31,54%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:			Сушильный сарай №2			
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя			Единица измерения	Величина	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов			руб.	887712	
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)			руб.	664338	
ИТОГО:					1552050	
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.		Эконом.	Всего	
2106436	74%	1552050	0%		0%	74%
						554 386

Объект оценки:		Сушильный сарай №3				
Дата постройки:		1992	Дата оценки:	2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):		40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)
М		1	3,75	987,0	981,3	3701
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)				
Основные конструктивные элементы						
		ОБЪЕКТ		АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый		деревянные-стулья		
Каркас						
Стены		кирпичные, металлич		каркасные их бревен с деревянной обшивкой		
Перегородки						
Перекрытие		легкие металлические фермы		деревянное		
Кровля		металлическая		рулонная		
Заполнение проемов				приставные щиты из досок		
Пол		глинобитные		глинобитные		
Отделка		нет		нет		
Отопление		нет		нет		
Вентиляция		нет		нет		
Электроосвещение		нет		есть		
Водопровод и канализация		нет		нет		
Прочие работы		нет		нет		
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.		11,20		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район		0,97				
Коэффициент сейсмичности		1,00				
Коэффициент на различие в группе капитальности		1,08				
Коэффициент на различие в объемах		1,00				
Коэффициент на отсутствие электроснабжения		0,97				
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом		0,94				
Коэффициент на отсутствие		1,00				
Коэффициент на отсутствие		1,00				
Коэффициент на отсутствие		1,00				
Коэффициент на отсутствие		1,00				
Коэффициент на		1,00				
Коэффициент на		1,00				
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов		0,91				
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.		10,68				
Полезная площадь, кв. м.		981				
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.		10480				
То же в ценах 1984 г., руб.		12576		K _{84/69} =		1,2
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	1746665	K _{2017/84} =	138,885
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	1856705	И=	1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб		2040519		K _{пр} =		1,099
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ						
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам						
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	13,0%	291503	40		
2	Каркас	0,0%	0	0		
3	Стены	46,0%	1031471	40		
4	Перекрытие	0,0%	0	0		
Итого по долгоживущим элементам			1322974			

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №3		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	717545	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			717545	
СУММА		91,0%	2040519	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, металлич	Выветривание швов, выкрошивание камней, трещины, местами разрушение кладки	46%	40%	18,40%
4	Перекрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		28,70%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						31,54%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №3				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	859933			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	643548			
ИТОГО:			1503481			
Восстанов. стоимость		ИЗНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
2040519		74%	1503481	0%	0%	74%
						537 038

Объект оценки:		Сушильный сарай №4				
Дата постройки:		1992	Дата оценки:	2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):		40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)
Л		1	3,75	1015,1	1010,9	3807
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)				
Основные конструктивные элементы						
		ОБЪЕКТ		АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый		деревянные-стулья		
Каркас						
Стены		кирпичные, металлич		каркасные их бревен с деревянной обшивкой		
Перегородки						
Перекрытие		легкие металлические фермы		деревянное		
Кровля		металлическая		рулонная		
Заполнение проемов				приставные щиты из досок		
Пол		глинобитные		глинобитные		
Отделка		нет		нет		
Отопление		нет		нет		
Вентиляция		нет		нет		
Электроосвещение		нет		есть		
Водопровод и канализация		нет		нет		
Прочие работы		нет		нет		
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.			11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район			0,97			
Коэффициент сейсмичности			1,00			
Коэффициент на различие в группе капитальности			1,08			
Коэффициент на различие в материале стен			0,95			
Коэффициент на отсутствие электроснабжения			0,97			
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом			0,94			
Коэффициент на отсутствие			1,00			
Коэффициент на отсутствие			1,00			
Коэффициент на отсутствие			1,00			
Коэффициент на			1,00			
Коэффициент на			1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов			0,91			
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.			10,14			
Полезная площадь, кв. м.			1 011			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.			10251			
То же в ценах 1984 г., руб.			12301	K _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на			на 01.01.2017 год	руб.	1708373	K _{2017/84} = 138,885
Стоимость строительства в ценах			на 01.04.2018 год	руб.	1816001	И= 1,063
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб					1995785	K _{пр} = 1,099
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ						
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам						
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)
1	Фундамент		13,0%	285112		40
2	Каркас		0,0%	0		0
3	Стены		46,0%	1008858		40
4	Перекрытие		0,0%	0		0
Итого по долгоживущим элементам				1293970		

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №4		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	701815	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			701815	
СУММА		91,0%	1995785	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, металлч	Выветривание швов, выкрошивание камней, крадки, трещины местами	46%	35%	16,10%
4	Перекрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		26,40%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						29,01%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №4				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	841081			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	578997			
ИТОГО:			1420077			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
1995785	71%	1420077	0%	0%	71%	575 708

Объект оценки:		Сушильный сарай №5					
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
К		1	3,75	1334,2	1330,0	5003	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый			деревянные-стулья		
Каркас							
Стены		кирпичные			каркасные их бревен с деревянной обшивкой		
Перегородки							
Перекрытие		легкие металлические фермы			деревянное		
Кровля		металлическая			рулонная		
Заполнение проемов					приставные щиты из досок		
Пол		глинобитные			глинобитные		
Отделка		нет			нет		
Отопление		нет			нет		
Вентиляция		нет			нет		
Электроосвещение		нет			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Прочие работы		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.				11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в группе капитальности				1,08			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие электроснабжения				0,97			
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом				0,94			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,91			
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.				10,68			
Полезная площадь, кв. м.				1 330			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				14204			
То же в ценах 1984 г., руб.				17045	K _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	2367334	K _{2017/84} =	138,885	
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	2516476	И=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб				2765607	K _{пр} =	1,099	
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ							
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам							
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		13,0%	395087		40	
2	Каркас		0,0%	0		0	
3	Стены		46,0%	1397999		40	
4	Перекрытие		0,0%	0		0	
Итого по долгоживущим элементам				1793086			

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №5		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	972521	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			972521	
СУММА		91,0%	2765607	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные	Выветривание швов, выкрошивание камней крадки	46%	30%	13,80%
4	Перекрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		24,10%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						26,48%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №5				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	1165506			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	732430			
ИТОГО:			1897936			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
2765607	69%	1897936	0%	0%		867 671

Объект оценки:		Сушильный сарай №6					
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
И		1	3,75	1570,9	1565,0	5891	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)					
Основные конструктивные элементы							
			ОБЪЕКТ		АНАЛОГ		
Фундамент			бутовый		деревянные-стулья		
Каркас							
Стены			кирпичные, металлч		каркасные их бревен с деревянной обшивкой		
Перегородки							
Покрытие			деревянное		деревянное		
Кровля			металлическая		рулонная		
Заполнение проемов					приставные щиты из досок		
Пол			глинобитные		глинобитные		
Отделка			нет		нет		
Отопление			нет		нет		
Вентиляция			нет		нет		
Электроосвещение			нет		есть		
Водопровод и канализация			нет		нет		
Прочие работы			нет		нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.				11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в группе капитальности				1,08			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие электроснабжения				0,97			
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом				0,94			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,91			
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.				10,68			
Полезная площадь, кв. м.				1 565			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				16714			
То же в ценах 1984 г., руб.				20057	K _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	2785622	K _{2017/84} =	138,885	
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	2961116	И.=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб				3254267	K _{пр} =	1,099	
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ							
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам							
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		13,0%	464895		40	
2	Каркас		0,0%	0		0	
3	Стены		46,0%	1645014		40	
4	Покрытие		0,0%	0		0	
Итого по долгоживущим элементам				2109909			

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №6		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	1144358	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			1144358	
СУММА		91,0%	3254267	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, металлич	Выветривание швов, выкрошивание камней крадки, трещины местами	46%	35%	16,10%
4	Покрытие	деревянное	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление закрепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	0		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		26,40%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						29,01%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №6				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	1371441			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	944095			
ИТОГО:			2315536			
Восстанов. стоимость	ИЗНОС					ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
3254267	71%	2315536	0%	0%	71%	938 731

Объект оценки:		Сушильный сарай №7					
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2018	Возраст:	26
Группа капитальности		III	Нормативный срок эксплуатации (лет):			40	
Литер	Инв №	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)	
Ж		1	3,75	1132,7	1121,6	4248	
Аналог		Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)					
Основные конструктивные элементы							
		ОБЪЕКТ			АНАЛОГ		
Фундамент		бутовый			деревянные-стулья		
Каркас							
Стены		кирпичные, металлич			каркасные их бревен с деревянной обшивкой		
Перегородки							
Покрытие		легкие металлические фермы			деревянное		
Кровля		металлическая			рулонная		
Заполнение проемов		нет			приставные щиты из досок		
Пол		глинобитные			глинобитные		
Отделка		нет			нет		
Отопление		нет			нет		
Вентиляция		нет			нет		
Электроосвещение		нет			есть		
Водопровод и канализация		нет			нет		
Прочие работы		нет			нет		
Расчет восстановительной стоимости							
Восстановительная стоимость 1 кв. м. в ценах 1969 г., руб.				11,20	Сборник 26, том 4, табл. 43 (в)		
Поправочный коэффициент на климатический район				0,97			
Коэффициент сейсмичности				1,00			
Коэффициент на различие в группе капитальности				1,08			
Коэффициент на различие в объемах				1,00			
Коэффициент на отсутствие электроснабжения				0,97			
Коэффициент на отсутствие заполнения проемом				0,94			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на отсутствие				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Коэффициент на				1,00			
Общий поправочный коэффициент на отсутствие констр. элементов				0,91			
Скорректированная стоимость 1 кв. м. ценах 1969 г., руб.				10,68			
Полезная площадь, кв. м.				1 122			
Стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.				11979			
То же в ценах 1984 г., руб.				14374	К _{84/69} =	1,2	
То же в ценах на		на 01.01.2017 год	руб.	1996392	К _{2017/84} =	138,885	
Стоимость строительства в ценах		на 01.04.2018 год	руб.	2122165	И.=	1,063	
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя, 9,9%, руб				2332259	К _{пр} =	1,099	
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ							
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам							
№ п/п	Наименование показателя		Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)		Нормативный срок эксплуатации (лет)	
1	Фундамент		13,0%	333180		40	
2	Каркас		0,0%	0		0	
3	Стены		46,0%	1178944		40	
4	Покрытие		0,0%	0		0	
Итого по долгоживущим элементам				1512124			

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №7		
5	Перегородки	0,0%	0	0
6	Кровля	32,0%	820135	20
7	Заполнение проемов	0,0%	0	20
8	Полы	0,0%	0	10
9	Отделка	0,0%	0	0
10	Отопление	0,0%	0	0
11	Вентиляция	0,0%	0	0
12	Электроосвещение	0,0%	0	20
13	Прочие работы	0,0%	0	0
14	Водопровод и канализация	0,0%	0	0
Итого по короткоживущим элементам			820135	
СУММА		91,0%	2332259	

Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент	бутовый	Неравномерная осадка фундамента	13%	30%	3,90%
2	Каркас	0		0%	0%	0,00%
3	Стены	кирпичные, металлич	Выветривание швов, выкрошивание камней, трещины, местами разрушение кладки	46%	40%	18,40%
4	Покрытие	легкие металлические фермы	Древесина поражена жучком, расслоение древесины, прогибы балок	0%	50%	0,00%
5	Перегородки	0		0%	0%	0,00%
6	Кровля	металлическая	Ослабление крепления, деформации отдельных листов	32%	20%	6,40%
7	Заполнение проемов	нет		0%	0%	0,00%
8	Полы	глинобитные		0%	0%	0,00%
9	Отделка	нет		0%	0%	0,00%
10	Отопление	нет		0%	0%	0,00%
11	Вентиляция	нет		0%	0%	0,00%
12	Электроосвещение	нет		0%	0%	0,00%
13	Прочие работы	нет		0%	0%	0,00%
СУММА:				91,0%		28,70%
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:						31,54%

* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:		Сушильный сарай №7				
Общий физический износ объекта оценки						
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина			
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	982881			
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	735559			
ИТОГО:			1718439			
Восстанов. стоимость		ИЗНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
2332259		74%	1718439	0%	0%	74%
						613 820

Объект оценки:		Электрوليния завода ВЛ-0,4 кВ, (Опоры)				
Дата постройки:		1975	Дата оценки:	2018	Возраст:	
Кл. конструкт. системы		КС-13	Нормативный срок эксплуатации (лет):		33	
Литер	Инв №	Протяж, п.м	Характеристика объекта			
		130,00	Опоры деревянные с приставками			
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0001				
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			380,494	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0001		
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,866			
Коэффициент корректировки по классу констр. системы			1,00			
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			329,51			
Протяженность, п. м.			130,00			
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			42836			
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			37739	К _{07.17/01.16} =	0,881	
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018г., руб.			40116	И=	1,063	
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			44088	К _{пр.} =	1,099	
Состояние			Удовлетв.	40%	шкала экспертных оценок	
Восстанов. стоимость		ИЗНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
44088		40%	17635	0%	0%	40%
						26 453

Объект оценки:		Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ. (провод)				
Дата постройки:		1975	Дата оценки:	2018	Возраст:	
Кл. конструкт. системы		КС-14	Нормативный срок эксплуатации (лет):		33	
Литер	Кад №	Протяж, п.м	Характеристика объекта			
		130,00	Марка и сечение провода: А-50 мм			
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0004				
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			130,148	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0004		
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,824			
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			107,24			
Протяженность, п. м.			130,00			
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			13941			
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			11571	К _{07.17/01.16} =	0,830	
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018 г., руб.			12300	И=	1,063	
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			13518	К _{пр.} =	1,099	
Состояние			Хорошее	40%	шкала экспертных оценок	
Восстанов. стоимость		ИВНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
13518		40%	5407	0%	0%	40%
						8 111

Объект оценки:		Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ, (Опоры)						
Дата постройки:		2001	Дата оценки:		2018	Возраст:		
Кл. конструкт. системы		КС-10	Нормативный срок эксплуатации (лет):			33		
Литер	Инв №	Протяж, п.м	Характеристика объекта					
		100,00	Опоры железобетонные с ж/б приставками					
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0007						
Расчет восстановительной стоимости								
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			552,136	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0007				
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,815					
Коэффициент корректировки по классу констр. системы			1,00					
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			449,99					
Протяженность, п. м.			100,00					
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			44999					
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			37529	К _{07.17/01.16} =	0,834			
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018г., руб.			39894	И=	1,063			
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			43843	К _{пр.} =	1,099			
Состояние		Хорошее	20%	шкала экспертных оценок				
Восстанов. стоимость		ИВНОС				ИТОГО		
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего			
43843		20%	8769	0%	0%	20%	35 074	

Объект оценки:		Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ. (провод)						
Дата постройки:		2001	Дата оценки:		2018	Возраст:		
Кл. конструкт. системы		КС-14	Нормативный срок эксплуатации (лет):			33		
Литер	Кад №	Протяж, п.м	Характеристика объекта					
		100,00	Марка и сечение провода: АС-50 мм					
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0022						
Расчет восстановительной стоимости								
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			294,746	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0022				
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,824					
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			242,87					
Протяженность, п. м.			100,00					
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			24287					
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			20158	К _{07.17/01.16} =	0,830			
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018 г., руб.			21428	И=	1,063			
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			23550	К _{пр.} =	1,099			
Состояние		Хорошее	20%	шкала экспертных оценок				
Восстанов. стоимость		ИВНОС				ИТОГО		
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего			
23550		20%	4710	0%	0%	20%	18 840	

Объект оценки:		Электролиния завода КТП-71, (Опоры)				
Дата постройки:		1975	Дата оценки:	2018	Возраст:	
Кл. конструкт. системы		КС-10	Нормативный срок эксплуатации (лет):		33	
Литер	Инв №	Протяж, п.м	Характеристика объекта			
		500,00	Опоры железобетонные с ж/б приставками			
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0007				
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.		552,136	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.006.0007			
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,815				
Коэффициент корректировки по классу констр. системы		1,00				
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.		449,99				
Протяженность, п. м.		500,00				
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.		224996				
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.		187646	К _{07.17/01.16} =	0,834		
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018г., руб.		199468	И=	1,063		
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.		219215	К _{пр.} =	1,099		
Состояние		Удовл	40%	шкала экспертных оценок		
Восстанов. стоимость		ИЗНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
219215		40%	87686	0%	0%	40%
						131 529

Объект оценки:		Электролиния завода КТП-71. (провод)				
Дата постройки:		1975	Дата оценки:	2018	Возраст:	
Кл. конструкт. системы		КС-14	Нормативный срок эксплуатации (лет):		33	
Литер	Кад №	Протяж, п.м	Характеристика объекта			
		500,00	Марка и сечение провода: АС-50 мм			
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0022				
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			294,746	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.10.007.0022		
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,824			
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			242,87			
Протяженность, п. м.			500,00			
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			121436			
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			100791	К _{07.17/01.16} =	0,830	
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018 г., руб.			107141	И=	1,063	
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			117748	К _{пр.} =	1,099	
Состояние		Удовл	40%	шкала экспертных оценок		
Восстанов. стоимость		ИВНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
117748		40%	47099	0%	0%	40%
						70 649

Объект оценки:		Газопровод				
Дата постройки:		нет св.	Дата оценки:	2018	Возраст:	
Кл. конструкт. системы		КС-12	Нормативный срок эксплуатации (лет):		40	
Литер	Кад №	Протяж, п.м	Характеристика объекта			
		160,00	Трубопровод стальной d=40 мм по стенам зданий, запорная арматура			
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.06.011.0001				
Расчет восстановительной стоимости						
Восстановительная стоимость 1п. м в ценах на 01.01.2016 г., руб.			884,000	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.06.011.0001		
Региональный коэффициент стоимости строительства			0,834			
Скорректированная стоимость 1 п. м. в ценах 01.01.2016 г., руб.			737,26			
Протяженность, п. м.			160,00			
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.			117961			
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.			99087	К _{07.17/01.16} =	0,840	
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018 г., руб.			105330	И=	1,063	
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.			115757	К _{пр.} =	1,099	
Состояние		Хорошее	20%	шкала экспертных оценок		
Восстанов. стоимость		ИВНОС				ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
115757		20%	23151	0%	0%	20%
						92 606

Объект оценки:		Газопровод (опоры)			
Дата постройки:		нет св.	Дата оценки:	2018	Возраст:
Кл. конструкт. системы		КС-12	Нормативный срок эксплуатации (лет):		40
Литер	Кад №	Количество, шт	Характеристика объекта		
		9,00	Опоры металлические		
Аналог		Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.06.011.0002			
Расчет восстановительной стоимости					
Восстановительная стоимость 1 опоры в ценах на 01.01.2016 г., руб.		11422,000	Сборник КО-ИНВЕСТ 2016 Сооружения городской инфраструктуры, п. ИЗ.06.011.0002		
Региональный коэффициент стоимости строительства		0,834			
Скорректированная стоимость 1 опоры. в ценах 01.01.2016 г., руб.		9525,95			
Количество, шт		9,00			
Стоимость строительства в ценах 01.01.2016 г., руб.		85734			
То же в ценах на 01.01.2017г., руб.		72016	К _{07.17/01.16} =	0,840	
Стоимость строительства в ценах 01.04.2018 г., руб.		76553	И=	1,063	
С учетом прибыли предпринимателя (9,9%), руб.		84132	К _{пр} =	1,099	
Состояние		удовл	40%	шкала экспертных оценок	
Восстанов. стоимость		ИЗНОС			ИТОГО
		Физич.	Функц.	Эконом.	Всего
84132		40%	33653	0%	0%
					40%
					50 479

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная затратным подходом составит:

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Удельный вес, %
1	Административное здание	1960	А, а	2 439 602	17,7%
2	Здание бытовых помещений, помещения №5-12	1988	В	281 982	2,0%
3	Здание столовой	1988	Р	532 475	3,9%
4	Склад с подвалом, помещения №1-4	1988	Б	243 366	1,8%
5	Токарный цех, помещения №5,6	1965	Т	213 411	1,5%
6	Склад запасных частей, помещения №2,3,4	1955	Г	250 671	1,8%
7	Склад готовой продукции	2006	Х	1 422 843	10,3%
8	Склад ГСМ	1988	Д	102 832	0,7%
9	Цех по сборке пластиковых окон	2008	Ю	467 513	3,4%
10	Сварочный цех	1965	Ф	337 738	2,5%
11	Здание гаража, помещения №1-4	1960	С	390 262	2,8%
12	Здание (кольцевая печь)	1955	Ч	1 347 850	9,8%
13	Прессовое отделение	1966	Е	453 097	3,3%
14	Сушильный сарай №1	1992	П	622 686	4,5%
15	Сушильный сарай №2	1992	Н	554 386	4,0%
16	Сушильный сарай №3	1992	М	537 038	3,9%
17	Сушильный сарай №4	1992	Л	575 708	4,2%

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Удельный вес, %
18	Сушильный сарай №5	1992	К	867 671	6,3%
19	Сушильный сарай №6	1992	И	938 731	6,8%
20	Сушильный сарай №7	1992	Ж	613 820	4,5%
21	Шатер кольцевой печи	1955		154 259	1,1%
22	Электрелиния завода ВЛ-0,4 кВ	1975		34 564	0,3%
23	Электрелиния завода КТП-71	1975		202 178	1,5%
24	Электрелиния завода ВЛ-0,4 кВ	2001		53 914	0,4%
25	Газопровод	нет св		143 085	1,0%
	Итого по ОКС			13 781 681	100%
26	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61			5 392 000	
ИТОГО:				19 173 681	

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно требованиям п. 19 ФСО 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

По п. 20 ФСО №1: «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Обоснование применения затратного подхода для оценки

На основании имеющейся в распоряжении оценщика информации на дату проведения оценки затратный подход будет использован для оценки объектов.

Затратный подход: способ оценки автотранспорта, машин и оборудования, основанный на определении издержек на создание, изменение и утилизацию машин, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

То есть стоимость движимого имущества при применении затратного подхода определяется затратами, которые необходимо произвести для создания идентичного имущества сегодня: **полной стоимостью воспроизводства** (или же аналогичного – **стоимость замещения**) с последующим уменьшением ее на величину, обусловленную физическим, функциональным и экономическим износом.

В оценочной практике принято выделять два типа стоимости:

«Стоимость в пользовании», когда предполагается дальнейшее использование объекта оценки на том же месте и в тех же целях, даже в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке.

«Стоимость в обмене» («стоимость при перемещении»), когда предполагается возможная продажа объекта оценки на свободном, открытом и конкурентном рынке и при этом как минимум предусматривается либо изменение места расположения объекта, либо альтернативное существующему его дальнейшее использование.

В настоящем отчете определялась «стоимость в обмене».

Затратный подход реализуется в следующих практических методах:

- 1) расчета по цене однородного объекта;
- 2) поагрегатного (поэлементного) расчета;
- 3) расчета по удельным затратным показателям;
- 4) расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

В рамках затратного подхода при оценке стоимости оборудования обычно применяется метод, основанный на определении стоимости однородного объекта-аналога в новом состоянии, с последующим учетом износа и устаревания.

Общая формула расчета имеет вид:

$$C = C_o - I, \text{ где}$$

C – стоимость объекта на текущую дату;

C_o - стоимость нового объекта на текущую дату;

I – величина обесценивания объекта.

Согласно стандартам оценки:

«Затраты на воспроизводство – это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов, технологий, с учетом износа объекта оценки».

«Затраты на замещение – это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки».

В состав стоимости воспроизводства (замещения)¹⁴ входят:

1) затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода-изготовителя.

2) транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку; стоимость такелажных работ; стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;

3) косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

В настоящее время в практике оценки сложился определенный алгоритм выбора базы при затратном подходе:

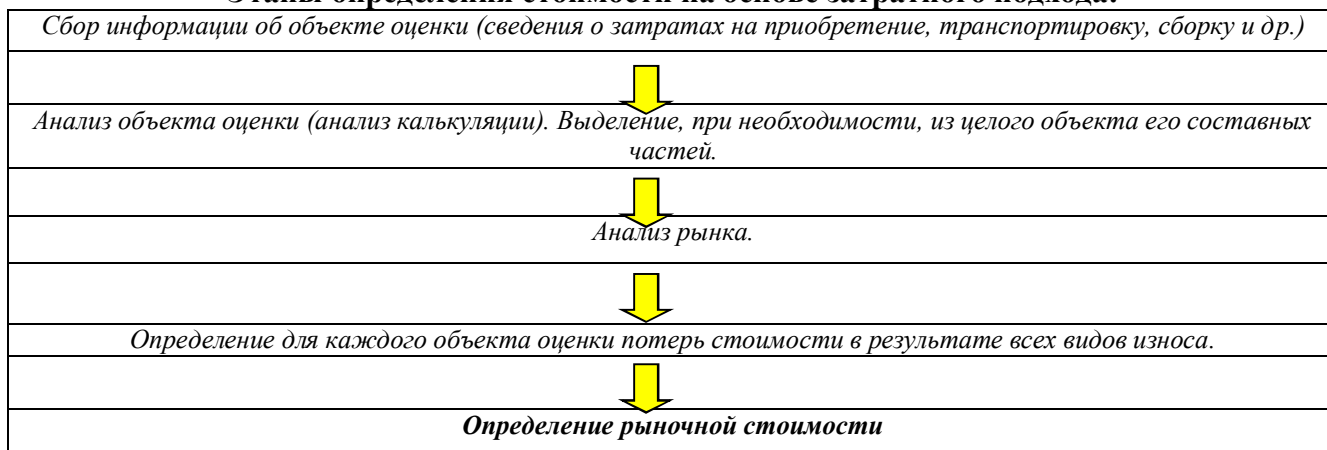
Если объект оценки еще производится, то, как правило, каких-либо существенных изменений в его конструкции, применяемых материалах и технологии производства еще не произошло. В этом случае оценка может быть произведена как оценка стоимости воспроизводства $C_{воспр}$.

Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства $C_{воспр}$ в качестве базы расчета не имеет смысла, так для производства современных машин такого же функционального назначения уже применяют новые материалы, конструкции и технологии. В этом случае при эквивалентной полезности объекта оценки и современного аналога окажется, что $C_{воспр} > C_{замещ}$. Поэтому в этом случае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения $C_{замещ}$.

Общий алгоритм расчета стоимости затратным подходом:

- Определяются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).
- Определяется физический износ I_f
- Определяется моральный износ $I_{мор}$
- Определяется экономический износ $I_{э}$
- Определяется общий накопленный износ I .
- Определяется итоговая стоимость C .

Этапы определения стоимости на основе затратного подхода:



Расчет полной стоимости воспроизводства (замещения)

При определении восстановительной стоимости используются следующие методы:

- Метод сравнения с идентичным объектом
- Метод сравнения аналогов
- Индексный метод

Наиболее распространенным методом оценки полной стоимости воспроизводства является метод прямого сравнения с аналогом. Аналогичный объект – это объект имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод изготовитель. Аналогичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам.

В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения аналогичного объекта. Источником информации для определения стоимости идентичного объекта являются прайс-листы торговых фирм, информация размещенная в сети Интернет или печатных изданий.

В случае использования нескольких источников информации, принимается их среднее значение.

Определение скидки на переход из первичного рынка на вторичный.

Скидка на переход из первичного рынка на вторичный применялась как среднее значение в доверительном интервале по группам на основании данных таблицы 2.1.1. на стр. 46 Справочника оценщика машин и оборудованию. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под общей ред. Л. А. Лейфера Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2015.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	10	0,45	9,10	10,90
Спецтехника узкого применения	141	13	0,67	11,70	14,30
Железнодорожный и водный транспорт	118	13	0,81	11,40	14,60
Серийное оборудование широкого профиля	137	12	0,56	10,90	13,10
Узкоспециализированное оборудование	135	15	0,80	13,40	16,60
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	13	0,70	11,60	14,40
Электронное оборудование	137	16	0,77	14,50	17,50
Инструменты, инвентарь, приборы	133	16	0,90	14,20	17,80

При отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, необходима корректировка на различие в технических характеристиках (**коэффициент приведения**). Корректировка цен на различия в технических характеристиках обычно производится по следующей формуле:

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{X_0}{X_1} \right)^Y$$

$K_{\text{тех}}$ - коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.

X_0 - характеристика объекта оценки.

X_1 - характеристика аналога.

Y - значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Коэффициент торможения для машин и оборудования обычно составляет 0,6-0,9.

Расчет коэффициента торможения производится по следующей формуле:

$$Y = \frac{Lg \left(\frac{P_2}{P_1} \right)}{Lg \left(\frac{N_2}{N_1} \right)}$$

где:

Y - значение степени характеристики (коэффициент торможения)

P_1 - цена объекта 1

P_2 - цена объекта 2

N_1 - характеристика объекта 1

N_2 - характеристика объекта 2

Коэффициент торможения применялся как среднее значение в доверительном интервале по группам на основании данных таблицы 3.4.1. на стр. 86 Справочника оценщика машин и оборудованию. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под общей ред. Л. А. Лейфера Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2015.

Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,7	0,20	0,35	0,4	1,1
Спецтехника узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Железнодорожный и водный транспорт	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1
Серийное оборудование широкого профиля	0,7	0,18	0,35	0,4	1,1
Узкоспециализированное оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Электронное оборудование	0,7	0,19	0,35	0,4	1,1

Расчет совокупного износа

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Расчет износа является важным этапом оценки оборудования, который оказывает решающее влияние на величину рыночной стоимости. В «Затратном подходе» для определения рыночной стоимости объекта износ вычитают из полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения, в «Сравнительном подходе» корректировка на величину износа является одной из основных поправок, учитывающих отличие аналогов от объекта оценки. Если цены на новые объекты в «Затратном подходе» и цены на объекты, бывшие в употреблении, в «Сравнительном подходе» могут быть установлены из независимых рыночных источников, то величина износа почти всегда является величиной расчетной. Во многих случаях достоверность оценки определяется тем, насколько объективно и адекватно рынку оценен износ.

Экономическое устаревание означает потерю стоимости объекта, обесценивание за период времени с момента изготовления объекта до даты оценки. Существует много причин, в результате которых объект может потерять стоимость, обесцениться. В числе их могут быть причины, связанные с аварийными ситуациями, например, взрыв, пожар, залив водой, повреждения, вызванные несоблюдением технических регламентов или противоправными действиями третьих лиц.

Тем не менее, даже если АМТС эксплуатируется с соблюдением всех технических регламентов и не подвержено воздействию каких-либо чрезвычайных обстоятельств, с течением времени оно обесценивается.

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостный эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта.

Общая картина износа осложняется тем, что на ее составную часть – физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания АМТС и оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Работы могут выполняться как непосредственно собственником, так и сервисными центрами завода изготовителя. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ.

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 1 показана зависимость стоимости от времени при проведении капитального ремонта.

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический износ, так и моральное устаревание подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ – это та часть физического износа или функционального (морального) устаревания, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустранимый износ – часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 1 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

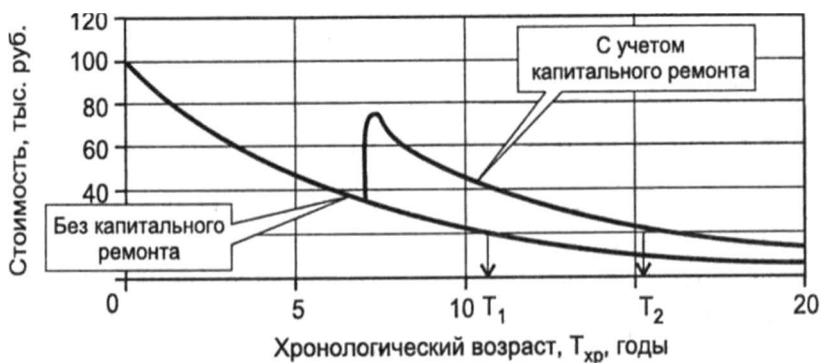


Рисунок. Зависимость стоимости от срока эксплуатации оборудования, с учетом капитального ремонта

Всегда неустранимым является внешнее или экономическое устаревание. Повлиять на факторы, определяющие внешнее устаревание, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Классификация износов может быть проведена по критерию технической и экономической целесообразности их устранения и по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

неустранимый износ - износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машин и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

устранимый износ - износ, последствия которого возможно устранить технически и целесообразно экономически.

Для определения величины физического износа используются следующие основные методы:

- метод экспертизы состояния;
- метод потери производительности;
- метод срока службы
- модернизированный метод сроков жизни.

В данном Отчете физический износ определялся методом срока службы и методом экспертизы состояния.

Определение физического износа методом срока службы

При использовании метода срока службы величина физического износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хр}}}{T_{\text{хр}} + T_{\text{ост}}} = \frac{T_{\text{хр}}}{\text{ТС}}, \text{ где}$$

$T_{\text{хр}}$ – фактический (хронологический) возраст,

$T_{\text{ост}}$ – остаточный срок службы, лет.

ТС- срок службы (типичный срок физической жизни), определяется по амортизационным группам.

Типичный срок физической жизни – это определенный нормативными актами срок службы машины, оборудования, транспортного средства.

Фактический возраст – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Срок службы возможно определить как величину обратную норме амортизационных отчислений:

$$B_{cc} = \frac{100\%}{A},$$

где: A – годовая норма амортизационных отчислений для данного вида оборудования, согласно «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (в ред. от 07.07.2016)».

Определение физического износа методом экспертизы состояния

Для определения физического износа методом экспертизы состояния оценщиками использовалась шкала для определения физического износа в зависимости от технического состояния объектов.

Станки, сельскохозяйственное, дорожно-строительное, нефтегазопромысловое и другое оборудование работают в контакте со средой, обладающей абразивными свойствами. Для них характерен абразивный вид износа соединений и рабочих поверхностей (направляющих, подшипников, лопастей роторов насосов и др.).

Такие распространенные элементы машин, как валы и оси, подшипники качения, кулачковые механизмы, валки и другие подвержены усталостному износу, возникающему при циклически изменяющихся контактных нагрузках, вызывающих возникновение трещин и отслаивание частиц материала. Проявлением этого вида износа часто бывает повышенный шум при работе соответствующего узла машины.

Потеря машиной работоспособности в процессе ее нормальной эксплуатации — неотвратимый процесс. Обычно при некотором ее состоянии вероятность выхода ее показателей за допустимые пределы достигает установленного уровня. С этого момента машина нуждается в восстановлении их уровня, то есть в проведении ремонта.

Чтобы связать износ машины с ее стоимостью, построены таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа, которые построены на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа машин и оборудования.

Состояние	Характеристика физического состояния	К-т износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-10
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-65
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65-85
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-95
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95-100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа транспортных средств.

№ п/п	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
1	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД автотранспортное средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10%
2	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Оч. хор.	10-20%
3	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорош.	20-40%
4	Бывшее в эксплуатации АМТС, выполненными объемами технического обслуживания, требующего текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовл.	40-60%
5	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Усл.-приг.	60-75%
6	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовл.	80%
7	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предел.	более 80%

Итоговое значение физического износа определялось как среднеарифметическое между физическим износом, определенным методом срока службы и методом экспертизы состояния.

Функциональный износ (обесценение) существующих машин и оборудования обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у нее физического износа, а целый комплекс ее особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при ее создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства. Функциональный износ транспортных средств обусловлен изменениями функциональных характеристик, дизайна, эргономических показателей, соответствия требованиям безопасности, отношения суммы функциональных возможностей к сумме ресурсов, необходимых для их реализации.

Представленная к оценке техника и автотранспорт соответствует современным требованиям безопасности и экономичности, поэтому функциональный износ оценщиком не учитывался.

Экономический износ - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Оценщик считает, имущество, представленный к оценке, признаками внешнего износа не обладает.

Стоимость объектов с учетом износа определяется по формуле:

$$C = C_a * (1 - И / 100), \text{ где:}$$

C_a – стоимость воспроизводства (замещения);

$И$ – общий износ;

Определение рыночной стоимости приведено в таблицах: “Определение рыночной стоимости затратным подходом”.

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МИО	Склад на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОККОФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Ст-ть объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992	Ленточные конвейеры ЛК-500 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 76 м)	730 000	618 644	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	544 407	26	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	95 300
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 60 м)	564 000	477 966	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	420 610	28	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	73 600
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990	Ленточные конвейеры ЛК-500 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 51 м)	517 500	438 559	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	385 932	28	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	67 500
4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 90 м)	810 000	686 441	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	604 068	26	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	105 700
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 65 м)	605 000	512 712	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	451 186	27	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	79 000
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резинотканевой лентой (длина конвейера 90 м)	810 000	686 441	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgged8a7h.xn--p1ai/price.html)	1,00	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	604 068	25	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	105 700

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Скидка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОККОФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без НДС	Источник информации																
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 90 м)	810 000	686 441	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	604 068	27	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	105 700
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 90 м)	810 000	686 441	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	604 068	27	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	105 700
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 120 м)	1 056 000	894 915	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	787 525	26	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	137 800
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 123,8 м)	1 087 160	921 322	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	810 763	25	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	141 900
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 89,6 м)	806 720	683 661	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	601 622	25	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	105 300
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21,9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	Ленточные конвейеры ЛК-400 с гладкой резино-тканевой лентой (длина конвейера 21,9 м)	251 580	213 203	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjhcggcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	187 619	25	330.28.22.18	Обору дование грузоподъемное, транспортирую щее и погрузочно-разгрузочное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	32 800

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Скидка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОКОВФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993	Ленточные конвейеры ЛК-500 с гладкой резиноктаневой лентой (длина конвейера 50 м)	509 000	431 356	ООО "Строй Тех Плюс" тел./факс: (4872) 71-70-98 (http://xn--e1ahhjcgcd8a7h.xn--p1ai/price.html)	1	Серийное оборуд. широко профиля	12%	379 593	25	330.28.22.18	Оборудование грузоподъемное, транспортирующее и грузозачерпачное прочее	7	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	66 400
14	Смеситель лопастный	2002	Смеситель лопастный двухвальный СМК-126А	496 600	420 847	ОАО «Ухоловский завод «Строммашина» тел.: (910)-908-35-64 (https://uholvskij-zavod-strommashina.tiu.ru/p36885124-smesitel-lopastnoj-dvuhvalnyj.html)	1	Узкоспециализированное оборудование	15%	357 720	16	330.28.92.30	оборудование технологическое для производства строительных материалов	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	107 300
15	Дымосос	1987	Дымосос ДН-12,5/30кВт (2шт.)	225 365	190 987	ООО «Компания РСВ» тел.: 8 (800) 200-02-85 / +7 (495) 797-38-71 (https://rsvgroup.ru/wp-content/uploads/2018/04/Prajs_RSV_12.04-1.pdf)	2	Серийное оборуд. широко профиля	12%	336 138	31	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	58 800
16	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996	Морозильная камера INDESIT SFR100	12 460	10 559	ООО «Ситилинк» тел.: (865) 227-47-471 (https://www.citilink.ru/catalog/large_and_small_appliances/large_appliances/freezers/571475/?mrkt=stav_el&utm_campaign=HA&utm_content=571475&utm_medium=cpc&utm_source=xm_l_market_stav&utm_term=ha_fridg_INDESIT_SFR100&ymclid=24465932414397353050003&_from_page=login)	1	Электронное оборудование	16%	8 870	22	330.28.29	Машины и оборудование общего назначения прочие, не включенные в другие группировки, приборы бытовые	5	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	2 700
17	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001	Стол письменный СТ-103 (3 шт.); стул ISO (3 шт.); шкаф для документов ФР 372 (2 шт.)	30 349	25 719	Компания "ЮНИТЕКС" тел./факс:(473) 2-606-708 (http://www.unitex.ru/rm/start.php/html/products/124513/); (http://www.unitex.ru/mebel-personala/formula/3745.html); ООО "Мебель для офиса" тел./факс:(473) 235-65-24 (http://mdoffice.ru/shop/kresla-i-stulja-dlja-ofisa/posetitel/item_15295/)	1	Инструмент, инвентарь, приборы	16%	21 604	17	330.28.99.3	Оборудование коммуникационное, мебель	7	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	6 500

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Сквозка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОККОФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
18	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006	Массажная кровать Nuga Best NM-5000 Plus	149 900	127 034	Компания «Массаж Центр» тел./факс: (499) 506-08-56 (https://massagecenter.ru/massage-krovati/massagnaya-krovat-nuga-best.html?utm_source=yandexmarket&utm_medium=spc&utm_term=77)	1	Электронное оборудование	16%	106 708	12	330.32.50	Инструменты и оборудование медицинские	7	100%	Условно-пригодное	75%	88%	0%	0%	88%	13 300
19	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015	Кассовый аппарат Меркурий 130Ф	12 500	10 593	ООО «ИНПОЭКС» тел./факс: (8652) 75-15-85 (http://inpoex.ru/catalog/kontrolno_kassovaya_tekhnika/onlayn_kassy/kassovyy-apparat-merkurii-130f/)	1	Электронное оборудование	16%	8 898	3	330.28.23	Машины офисные и оборудование, кроме компьютеров и периферийного оборудования	7	43%	Хорошее	40%	41%	0%	0%	41%	5 200
20	Трансформаторная подстанция	1957	Подстанция КТП-МТП 250/6 с трансформатором	228 929	194 008	ООО "RU-TRANSFORMATOR" тел.: (982) 366-66-60 (http://ru-transformator.ru/ktp-vs-price/ktp-mtp-250-6-234.html); (http://ru-transformator.ru/tm-price/tm-250-10-0-4-90.html)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	170 727	61	330.30.20.31.117	Трансформаторы электрические	20	100%	Удовлетворительно	60%	80%	0%	0%	80%	34 100
21	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007	Счетчик газа BK-G25	24 600	20 847	ООО «Энергоконтроль» тел.: 8 800 707-04-16 (http://schetchiki-gaza.vgs.ru/kommunalnye/bk-g6-bk-g10-bk-g16-bk-g25/)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	18 346	11	330.26.51.66	Инструменты, приборы и машины для измерения или контроля, не включенные в другие группировки	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	5 500
22	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006	Кран мостовой опорный (кран-балка) 3,2 тн., пролет 10,5м. с канатным электротельфером 3,2 тн., в/п=9 м	268 245	227 326	ООО «Подольский Крановый Завод» тел./факс: (499) 707-79-48 (http://www.podolsk-kran.ru/katalog/odnibalochnyye-mostovyye-krany-kran-balki/opornye-elektricheskie-kran-balki/); (http://www.podolsk-kran.ru/katalog/tali/elektricheskie-elektricheskie-kanatnyetelfery-s-umenshennoy-stroitelnoy-vysotoy-usv/)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	200 047	12	330.28.22.14.120	Краны грузоподъемные	20	60%	Удовлетворительно	50%	55%	0%	0%	55%	90 000

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МИО	Скидка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная ст-ть объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код КОКОФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Ст-ть объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
23	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996	Узел учета газа (ротационный счетчик газа RVG G250+фильтр газовый ФГ16-100В+Корректор объема газа электронный ЕК270)	289 233	245 113	ООО ТД«Промгазволга» тел.: (8452) 68-37-04 (http://promgasvolga.ru/rvg-g250.html); ООО "Универсал"тел.: (495) 640 66 70 (http://shopunivstar.ru/catalog/filtry-gaza/filtry-gaza-fg-16/filtry-gaza-fg-16-100v/); ООО "СНАБГАЗКОМ" тел.: (845)277-67-60 (https://snabgazcom.com/p274716331-ek270-korrektor-obema.html)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	215 699	22	330.26.51.66	Инструменты, приборы и машины для измерения или контроля, не включенные в другие группировки	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	64 700
24	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998	Сварочный выпрямитель ВД-402 Мастер	31 502	26 697	Компания «Строймассервис-Воронеж» тел.: (473) 202-70000 (https://sms-v.ru/catalog/svarochnoe_oborudovanie/ruchnaya_dugovaya_svarka_mma/11017/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	23 493	20	330.30.20.31.117	трансформаторы электрические силовые малой мощности	5	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	5 900
25	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007	Котел МИМАКС КС-ТГ-40	29 580	25 068	Компания «ТЕРМА» тел.: (863) 241 80 41 (http://www.terma-su/prod/kotly/kombinirovannye-kotly/kombinirovannyi-kotel-mimaks-ks-tg-40/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	22 060	11	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	6 600
26	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990	Котел МИМАКС КС-ТГ-20	19 230	16 297	Компания «ТЕРМА» тел.: (863) 241 80 41 (http://www.terma-su/prod/kotly/kombinirovannye-kotly/kombinirovannyi-kotel-mimaks-ks-tg-20/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	14 341	28	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	3 600
27	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000	Котел МИМАКС КС-ТГ-25	23 260	19 712	Компания «ТЕРМА» тел.: (863) 241 80 41 (http://www.terma-su/prod/kotly/kombinirovannye-kotly/kombinirovannyi-kotel-mimaks-ks-tg-25/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	17 346	18	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	5 200

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Скидка на переход с первоначного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОКОВ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без НДС	Источник информации																
28	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990	Котел МИМАКС КС-ТГ-25	23 260	19 712	Компания «ТЕРМА» тел.: (863) 241 80 41 (http://www.terma.ru/prod/kotly/kombinirovannye-kotly/kombinirovannyi-kotel-mimaks-ks-tg-25/)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	17 346	28	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	4 300
29	Котел отопительный в административном здании литер А	1990	Котел МИМАКС КС-ТГ-25	23 260	19 712	Компания «ТЕРМА» тел.: (863) 241 80 41 (http://www.terma.ru/prod/kotly/kombinirovannye-kotly/kombinirovannyi-kotel-mimaks-ks-tg-25/)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	17 346	28	330.25.30	котлы отопительные, водонагреватели и вспомогательное оборудование к ним	10	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	4 300
30	Оборудование электрощитовой	2015	Панель ЩО70-1-03 У3 + Счетчики СЕ101 R5.1 145; СЕ303 S31 543-JAVZ	34 789	29 482	ООО "АНС-ГРУПП" тел.: (499) 755-54-51 (http://electroschiti.ru/ourproduct/paneli-scho/paneli-scho70/scho70-1-03); Компания "ЭТМ" тел.: 8-800 775 17 71 (http://www.etm.ru/cat/nn/9150153/); (http://www.etm.ru/cat/nn/9782534/)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	25 944	3	330.26.51.66	Инструменты, приборы и машины для измерения или контроля, не включенные в другие группы широкими	10	30%	Хорошее	40%	35%	0%	0%	35%	16 900
31	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013	МФУ Panasonic KX-MB2051RU	15 450	13 093	Компания "Бест Офис" тел.: (863) 256-1606 (https://bestoffice.ru/part/faxes/panasonic-a4/mnogofunkcionalnyj-lazemyj-faks-panasonic-kxmb2051ru.html?rs=yamarket1_1029481_3072&ymclid=244950610949247259600001)	1	Электронное оборудование	16%	10 998	5	330.28.23.23	Машины офисные прочие	3	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	3 300
32	Электрический обогреватель Energy	2011	Керамический теплоventильатор ORION FH-1315N	999	847	Компания "Эльдорадо" тел.: 8 800 250 25 25 (https://www.eldorado.ru/cat/detail/71346173/)	1	Инструмент, инвентарь, приборы	16%	711	7	330.28.29	Машины и оборудование общего назначения прочие, не включенные в другие группы широкими, приборы бытовые	5	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	200

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Скидка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОК00Ф	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без НДС	Источник информации																
33	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006	Производственная линия ЗЕВС-2 для производства брусчатки, бордюра, шлакоблоков. (гидравлический вибропресс, ленточный транспортер (конвейер), бетономеситель и бункер - накопитель)	642 000	544 068	ООО "КСК Олимп" тел.: (961) 511-18-89 (https://xn--8sbhslcug5al.xn--p1ai/p302344999-proizvodstvennaya-liniya-zevs.html)	1	Узкоспециализированное оборудование	15%	462 458	12	330.28.92.30	оборудование технологическое для производства строительных материалов	10	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	80 900
34	Сверлильный станок	1992	Настольно сверлильный станок VR-6DF	31 790	26 941	ООО "Союзпромкомплект" тел.: (495) 646-17-49 (https://spk-stanok.ru/oborudovanie-metalloobrabotka/sverlilnoe/nastolno-sverlilnye-stanki/nastolno-sverlilnye-stanki-proma/vr-6df)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	23 708	26	330.28.41.3	Станки металлообрабатывающие	10	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	4 100
35	Тиски слесарные	1992	Тиски КОБАЛЬТ 245-992	5 990	5 076	ООО «ВсеИнструменты.ру» тел.: 8-800 550-37-71 (http://stavropol.vseinstrumenty.ru/stanki/tiski/slesarnye/kobalt/slesarnye-povorotnye-tiski-kobalt-245-992/)	1	Инструмент, инвентарь, приборы	16%	4 264	26	330.28.29	Машины и оборудование общего назначения прочие, не включенные в другие группировки	2	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	700
36	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992	Станок круглопильный ТД ТЕХНАБ Ц5-1А	97 500	82 627	Компания "Korvet.su" тел.: (499) 685 49 98 (http://www.korvet.su/stanok-kruglopilnyj-ooo-t-d-tehsnab-c5-1a.html)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	72 712	26	330.28.49.1	Станки для обработки камня, дерева и аналогичных твердых материалов	10	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	18 200
37	Точильно-шлифовальный станок	1992	Станок точильно-шлифовальный ТШ 3.10	87 500	74 153	ООО "Компания Индастри" тел.: 8 800 777-21-74 (http://stavropol.ids3.ru/catalog/stanki_1/metalloobrabotka/stanki-zatochnye/promyshlennye-zatochnye-stanki/stanok-tochilnoshlifovalnyj-tsh-310-tshs-400-tsh-3)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	65 254	26	330.28.41.3	Станки металлообрабатывающие	10	100%	Удовлетворительно	50%	75%	0%	0%	75%	16 300

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Склад на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная ст-ть объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОКОВ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Ст-ть объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
38	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007	Компрессор K24M	48 500	41 102	АО "Бежецкий завод "АСО" тел.: 8-800 350 02 64 (http://b-compressor.ru/kompressor-K-	1	Серийное оборуд. широкого	12%	36 169	11	330.28.13	Насосы и компрессоры прочие	5	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	10 900
39	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991	Пресс лабораторный испытательный гидравлический ИП-2000	890 000	754 237	Компания НПК "ТехМаш" тел./факс: (347) 200-60-55 (http://npk-tm.ru/article/a-195.html)	1	Узкоспециализированное оборудование	15%	641 102	27	330.26.51.6	Инструменты и приборы прочие для измерения, контроля и испытаний	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	192 300
40	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002	Торцовочная пила Makita LS 1040 F	16 590	14 059	ООО «ВсеИнструменты.ру» тел.: 8800 550-37-71 (http://stavropol.vseinstrumenti.ru/instrument/pily/tortsovochnye/makita/makita_ls_1040_f/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	12 372	16	330.28.49	Станки прочие	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	3 700
41	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007	Циркулярный станок БЕЛМАШ CBS-2400 S010A	25 490	21 602	ООО «ВсеИнструменты.ру» тел.: 8800 550-37-71 (http://stavropol.vseinstrumenti.ru/stanki/tsirkulyarnye/belmash/tsirkulyarnyj_stanok_belmash_cbs-2400_s010a/)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	19 009	11	330.28.49	Станки прочие	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	5 700
42	Фрезерный станок для пвх	2007	Фрезерный станок PROMA SF-40/1500	19 220	16 288	ООО «ВсеИнструменты.ру» тел.: 8800 550-37-71 (http://stavropol.vseinstrumenti.ru/stanki/frezernye/po_derevu/proma/frezernyi_stanok_po_derevu_proma_sf-40_1500_25024002/?utm_source=market&utm_medium=price&utm_campaign=stanki+%7C+stavropol&utm_content=frezernye+%7C+proma+%7C+500708&utm_term=500708&ymclid=244735725038822417300002)	1	Серийное оборуд. широкого профиля	12%	14 334	11	330.28.49	Станки прочие	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	4 300

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Аналог				Коэффициент приведения	Группа по классификации МНО	Скидка на переход с первичного на вторичный рынок	Приведенная стоимость объекта, руб.	Срок эксплуатации	Код ОККОФ	Классификация	Нормативный срок полезного использования, лет	Износ по методу срока жизни	Тех состояние	Экспертный износ	Средневзвешенный физ износ	Функциональный износ	Экономический износ	Общий износ	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС.
			Марка	Ст-ть, руб. с НДС	Ст-ть, руб. без НДС	Источник информации																
43	Распределительный газовый шкаф	1990	Газорегуляторный пункт ГРПЩ-01-У1	25 000	21 186	ООО ТД«Промгазволга» тел.: (8452) 68-37-04 (http://promgasvolga.ru/grpsh-01-ul.html)	1	Серийное оборудование широкого профиля	12%	18 644	28	330.26.51.66	Инструменты, приборы и машины для измерения или контроля, не включенные в другие группы широкки	10	100%	Хорошее	40%	70%	0%	0%	70%	5 600
44	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957	Пожарный резервуар 3м3	68 000	57 627	ООО «Дельта Сервис» тел./факс: (3852) 60-12-87 (http://ds22.su/pozharnyj-rezervuar-3-m3)	1	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13%	50 136	61	220.25.29.12.191	Емкости для сжатого или сжиженного газа из черного металла или алюминия	30	100%	Удовлетворительно	65%	83%	0%	0%	83%	8 800
Итого																					2 012 300	

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОХОДОМ

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. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

Основным требованием при проведении сравнительного анализа является достоверность и достаточность полученной информации. Для того чтобы выбранная совокупность аналогов считалась статистической, она должна обладать массовостью, однородностью и наличием вариации стоимости.

Объем выборки сравниваемых аналогов должен отвечать требованию минимизации предельной ошибки оценки. Оценщиком проанализирована совокупность сопоставимых аналогов, предлагаемых к продаже за последние полгода, при этом учитывались факторы технического состояния и возраста аналогов.

В соответствии с исследованиями, проводимыми Международной академией оценки и консалтинга, можно выделить следующие методы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств:

Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени)

Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Метод прямого сравнения с аналогом

Метод направленных качественных корректировок

Метод расчета корреляционным моделям и удельным показателям.

Учитывая количественные и качественные характеристики объектов оценки, данные анализа рынка, Оценщик считает, что наиболее целесообразным в рамках сравнительного подхода, будет применение **Метода прямого сравнения с аналогом**.

Метод сравнения с аналогом – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения с аналогом предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находится под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Метод сравнения с аналогом предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Последовательность оценки:

1. Формирование информационной базы предложений
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

4. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок.

4.1. Внесение поправки на торг

4.2. Абсолютные денежные поправки (на наличие дополнительно установленного оборудования)

4.3. Относительные поправки на физические характеристики (например, мощность ДВС)

4.4. Относительная поправка на физическое состояние (износ)

4.5. Расчет скорректированных цен каждого из аналогов.

5. Анализ приведенных цен аналогов и итоговое заключение о стоимости оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета стоимости транспортного средства сравнительным подходом предполагает поиск информации о продажах аналогичных видов машин и оборудования на вторичном рынке.

При исследовании вторичного рынка продаж были найдены аналоги оцениваемым объектам

В качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы машины или оборудования, что является характерным для вторичного рынка продаж движимого имущества.

При выборе объектов-аналогов учитывались следующие элементы сравнения:

- возраст (год выпуска) объекта;
- техническое состояние, комплектация;
- основные технические характеристики;
- время продажи или предложения.

Математическую модель оценки объекта оценки с использованием метода прямого сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$\text{где:} \quad C_O = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

k – количество аналогов,

C_O – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$\text{где:} \quad C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

C_i – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Поскольку сложившаяся ситуация на рынке движимого имущества не позволяет использовать информацию по сделкам, так как данная информация является закрытой, поэтому оценщик использует цены предложения (публичные оферты) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Данная информация является наиболее близкой к реальным сделкам купли-продажи, следовательно, в большей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки и Ст.435 и 437 ГК о публичной оферте.

Средняя цена предложения должна быть скорректирована, так как при покупке возможен торг. Скидка на торг применялась как среднее значение в доверительном интервале по группам на основании данных таблицы 2.2.1. на стр. 52 Справочника оценщика машин и оборудованию. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и

оборудования, под общей ред. Л. А. Лейфера Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2015.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние, которое ухудшается под воздействием различных факторов.

Поправочный коэффициент на техническое состояние рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{(1 - I_0)}{(1 - I_a)}, \text{ где}$$

I_0 - износ объекта оценки.

I_a - износ объекта-аналога.

Износ - количественная мера физического старения машин, оборудования и его элементов, достигнутого в результате эксплуатации, т.е. эксплуатационный износ. При этом как в отношении объектов оценки, так и объектов аналогов значение физического износа принято по экспертной шкале (раздел 13 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице «Определение рыночной стоимости сравнительным подходом».

	Объект оценки	Объекты аналогии	Объект оценки	Объекты аналогии
	1	Объект-аналог № 1	2	Объект-аналог № 1
	Ящичный питатель	Питатель ящичный СМК 214.	Вальцы тонкого помола	Вальцы тонкого помола СМК-102
Гос./Инв.№	-			
Год выпуска	1967	-	1980	
Цена предложения Ці, руб		550 000		270 000
Источник информации		контакт. тел: 8-937-348-33-71 (https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/pitate_l_smk_214_459898295)		контакт. тел: 8-978-275-96-50 (https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_valkovuyu_drobilku_valtsy_tonkogo_pomola_smk_1426512215)
Коэффициент приведения		1,00		1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		550 000		270 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Очень хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экспертный износ, %	60,0%	10,0%	60,0%	60,0%
Группа по классификации МИО	Узкоспециализированное		Узкоспециализированное	
Скидка на торг, %	-14,00%		-14,00%	
Скорректированная цена предложения, руб.		473 000		232 200
Коэффициент корректировки по износу, %		-55,6%		0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		210 222		232 200
Проверка выборки, разброс менее 30%		0%		0%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.		210 200		232 200

	Объект оценки	Объекты аналоги	Объект оценки	Объекты аналоги
	3	Объект-аналог № 1	4	Объект-аналог № 1
	Многоковшовой экскаватор	Экскаватор многоковшовый ЭМ-251	Пресс СМК-217	Пресс СМК 217
Гос./Инв.№				
Год выпуска	1987		2004	-
Цена предложения Ц, руб		250 000		1 000 000
Источник информации		контакт. тел: 8-915-861-81-88 (https://www.avito.ru/tambov/oborudovanie_dlya_biznesa/eksikator_mnogokovshovyy_em_251_1042155405)		контакт. тел: 8-937-348-33-71 (https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/press_smk_217_1004367849)
Коэффициент приведения		1,00		1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		250 000		1 000 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	40,0%	20,0%
Группа по классификации МИО	Узкоспециализированное оборудование		Узкоспециализированное оборудование	
Скидка на торг, %	-14,00%		-14,00%	
Скорректированная цена предложения, руб.		215 000		860 000
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%		-25,0%
Скорректированная стоимость, руб.		179 167		645 000
Проверка выборки, разброс менее 30%		0%		0%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.		179 200		645 000

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Автобус КАВЗ-3976	Автобус КАВЗ-3976	Автобус КАВЗ-3976	Автобус КАВЗ-3976
Гос./Инв.№	C720CA26			
Год выпуска	1994	1994	1994	1994
Цена предложения Ці, руб		85 000	55 000	55 000
Источник информации		контакт. тел: 8-962 800-97-77 (https://spec.drom.ru/a-bakan/bus/prodaetsja-avtobus-kavz-3976-v-shira-62459587.html)	(https://spec.drom.ru/perm/bus/kavz-3976-55283849.html)	(https://spec.drom.ru/ust-kut/bus/prodaetsja-avtobus-kavz-3976-58903410.html)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		85 000	55 000	55 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	50,0%	50,0%
Группа по классификации МИО	ТС и спецтехника общего примен.			
Скидка на торг, %	-9,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		77 350	50 050	50 050
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		64 458	50 050	50 050
Проверка выборки, разброс менее 30%		-29%	9%	9%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	54 900			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	6	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Грузовой самосвал ЗИЛ-ММЗ-4505	Зил ММЗ-4505	Зил ММЗ-4505	Зил ММЗ-4505
Гос./Инв.№	С623СХ26			
Год выпуска	1993	1993	1993	1993
Цена предложения Ці, руб		170 000	120 000	140 000
Источник информации		(https://spec.drom.ru/c/hita/truck/prodam-zil-mmz-4505-60982134.html)	контакт. тел. 8-906-408-20-28 (https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/gruzoviki_i_spetstehnika/zil_1181338423)	контакт. тел. 8-913-918-07-81 (https://www.avito.ru/novosibirsk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_zil_130_1993_g_968364066)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		170 000	120 000	140 000
Тех состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	ТС и спецтехника общего примен.			
Скидка на торг, %	-9,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		154 700	109 200	127 400
Коэффициент корректировки по износу, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		154 700	109 200	127 400
Проверка выборки, разброс менее 30%		-19%	16%	2%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	130 400			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	7	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Трактор колесный Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25	Трактор Т-25
Гос./Инв.№	4868 УР 26			
Год выпуска	1982	1982	1982	1983
Цена предложения Ці, руб		150 000	160 000	170 000
Источник информации		контакт. тел: 8-982-905-69-20 (https://spec.drom.ru/tobolsk/tractor/traktor-t-25-62478223.html)	контакт. тел: 8-902-602-00-61 (https://www.avito.ru/kopeysk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_tractor_t-25_1386193191/)	(https://spec.drom.ru/irkutsk/tractor/prodaetsja-traktor-t-25-61613155.html)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная стоимость объекта, руб.		150 000	160 000	170 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Спецтехника узкого примен.			
Скидка на торг, %	-12,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		132 000	140 800	149 600
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб.		110 000	117 333	124 667
Проверка выборки, разброс менее 30%		6%	0%	-6%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	117 300			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	8	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Трактор ДТ-75	Трактор ДТ-75	Трактор ДТ-75	Трактор ДТ-75
Гос./Инв.№	5091 УР 26			
Год выпуска	1989	1988	1989	1989
Цена предложения Ці, руб		230 000	175 000	300 000
Источник информации		(https://spec.drom.ru/zarinsk/tractor/prodam-tractor-dt-75-61518370.html)	контакт. тел: 8-952-775-63-77 (https://www.avito.ru/sorochinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/dt-75_1989_gv_1527431521)	(https://spec.drom.ru/novosibirsk/tractor/prodam-gusenichnyj-tractor-dt-75-61879596.html)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная стоимость объекта, руб.		230 000	175 000	300 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	50,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Спецтехника узкого примен.			
Скидка на торг, %	-12,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		202 400	154 000	264 000
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%	0,0%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб.		168 667	154 000	220 000
Проверка выборки, разброс менее 30%		7%	15%	-22%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	180 900			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	9	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Автомобиль ГАЗ-31029	Автомобиль ГАЗ-31029 «Волга»	Автомобиль ГАЗ-31029 «Волга»	Автомобиль ГАЗ-31029 «Волга»
Гос./Инв.№	T720MC26			
Год выпуска	1992	1992	1992	1992
Цена предложения Ці, руб		40 000	45 000	55 000
Источник информации		контакт. тел: 8-911 254-65-90 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/gaz/31029/1071751940-181b83ef/?geo_id=11069&geo_id=225)	контакт. тел: 8-958 609-34-94 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/gaz/31029/1072250180-5f1b4d39/?geo_id=11069&geo_id=225)	контакт. тел: 8-910 034-35-87 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/gaz/31029/1071568614-00dc/?geo_id=11069&geo_id=225)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		40 000	45 000	55 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Экспертный износ, %	60,0%	50,0%	50,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	ТС и спецтехника общего примен.			
Скидка на торг, %	-9,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		36 400	40 950	50 050
Коэффициент корректировки по износу, %		-20,0%	-20,0%	-33,3%
Скорректированная стоимость, руб.		29 120	32 760	33 367
Проверка выборки, разброс менее 30%		0%	-3%	-5%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	31 700			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	10	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Трактор Т-130	Трактор Т-130	Трактор Т-130	Трактор Т-130
Гос./Инв.№	6072 СА 26			
Год выпуска	1988	1988	1989	1987
Цена предложения Ці, руб		250 000	330 000	390 000
Источник информации		контакт. тел. 8-921-356-50-03 (https://www.avito.ru/vyborg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodaetsya_buldozer_t-130_1159172718)	контакт. тел. 8-982-875-50-11 (https://www.avito.ru/surgut/gruzoviki_i_spetstehnika/t-130_1365577206)	контакт. тел. 8-927-667-34-50 (https://www.avito.ru/cheboksary/gruzoviki_i_spetstehnika/buldozer_t-130_839748015)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		250 000	330 000	390 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	60,0%	50,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Спецтехника узкого примен.			
Скидка на торг, %	-12,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		220 000	290 400	343 200
Коэффициент корректировки по износу, %		25,0%	0,0%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб.		275 000	290 400	286 000
Проверка выборки, разброс менее 30%		3%	-2%	-1%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	283 800			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	11	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Автомобиль KIA RIO	Автомобиль Kia Rio (1,4л/97 л.с/МКП)	Автомобиль Kia Rio (1,4л/97 л.с/МКП)	Автомобиль Kia Rio (1,4л/97 л.с/МКП)
Гос./Инв.№	T426CC26			
Год выпуска	2007	2007	2007	2007
Цена предложения Ці, руб		235 000	250 000	260 000
Источник информации		контакт. тел: 8-964 304-31-44 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/kia/rio/1071199175-51152e/?geo_id=11069&geo_id=225)	контакт. тел: 8-958 598-34-12 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/kia/rio/1071657192-1bb5bc/?geo_id=11069&geo_id=225)	контакт. тел: 8-915 833-16-96 (https://auto.ru/cars/use/d/sale/kia/rio/1070176731-6f5995e7/?geo_id=11069&geo_id=225)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		235 000	250 000	260 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	55,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	ТС и спецтехника общего примен.			
Скидка на торг, %	-9,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		213 850	227 500	236 600
Коэффициент корректировки по износу, %		-25,0%	-25,0%	-25,0%
Скорректированная стоимость, руб.		160 388	170 625	177 450
Проверка выборки, разброс менее 30%		5%	-1%	-5%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	169 500			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	12	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Принтер HP LaserJet 1010	Принтер HP LaserJet 1010	Принтер HP LaserJet 1010	Принтер HP LaserJet 1010
Гос./Инв.№				
Год выпуска	2003	-	-	-
Цена предложения Ці, руб		2 500	3 000	3 500
Источник информации		контакт. тел: 8-908-175-86-77 (https://www.avito.ru/r-ostov-na-donu/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laserjet_1010_1132275943)	контакт. тел: 8-903-206-83-75 (https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/lazernyy_printer_hp_laserjet_1010_1478377555)	контакт. тел: 8-988-666-33-32 (https://www.avito.ru/krasnodar/orgtehnika_i_rashodniki/printer_lazernyy_hp_laserjet_1010_1106576435)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		2 500	3 000	3 500
Тех состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Электронное оборуд.			
Скидка на торг, %	-14,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		2 150	2 580	3 010
Коэффициент корректировки по износу, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 150	2 580	3 010
Проверка выборки, разброс менее 30%		17%	0%	-17%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	2 600			

	Объект оценки	Объекты аналога
	13	Объект-аналог № 1
	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	Компьютер в сборе (Процессор AMD Athlon II X2 255 3.1Ghz 2 Ядра; видеокарта NVIDIA GeForce GTX 470 1280MB GDDR5; HDD-320GB; Монитор ViewSonic 22 Дюйма)Комплект: Системный блок, монитор, игровая мышка, клавиатура, старенькие компьютерные колонки.
Гос./Инв.№		
Год выпуска	2011	-
Цена предложения Ц _і , руб		12 500
Источник информации		контакт. тел: 8-952-502-07-11 (https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/nastolnye_kompyutery/igrovoy_kompyuter_monitor_22_dyuma_930710515)
Коэффициент приведения		1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		12 500
Тех состояние	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Электронное оборуд.	
Скидка на торг, %	-14,00%	
Скорректированная цена предложения, руб.		10 750
Коэффициент корректировки по износу, %		0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		10 750
Проверка выборки, разброс менее 30%		0%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	10 800	

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	14	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	Телефон-факс Panasonic KX-FC233RU	Телефон-факс Panasonic KX-FC233RU	Телефон-факс Panasonic KX-FC233RU
Гос./Инв.№				
Год выпуска	2006	-	-	-
Цена предложения Ці, руб		1 000	1 250	1 500
Источник информации		контакт. тел. 8-904-496-38-21 (https://www.avito.ru/yumen/orgtehnika_i_rashodniki/telefon-faks_727971299)	контакт. тел. 8-962-503-04-85 (https://www.avito.ru/habarovsk/orgtehnika_i_rashodniki/prodam_faks_panasonic_kx_fc233ru_902188920)	контакт. тел. 8-917-338-51-82 (https://www.avito.ru/volgograd/orgtehnika_i_rashodniki/faks_panasonic_kx_fc233ru_1199396306)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		1 000	1 250	1 500
Тех состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО		Электронное оборуд.		
Скидка на торг, %		-14,00%		
Скорректированная цена предложения, руб.		860	1 075	1 290
Коэффициент корректировки по износу, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		860	1 075	1 290
Проверка выборки, разброс менее 30%		20%	0%	-20%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.		1 100		

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	15	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	Станок токарный ТВ-320	Станок токарный ТВ-320	Станок токарный ТВ-320
Гос./Инв.№				
Год выпуска	1963	1964	1965	-
Цена предложения Ці, руб		65 000	60 000	65 000
Источник информации		контакт. тел. 8-905-003-83-97 (https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_tv-320_1069781992)	контакт. тел. 8-913-568-50-60 (https://www.avito.ru/rasnoyarsk/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_tv-320_1709938166)	контакт. тел. 8-912-289-68-13 (https://www.avito.ru/katereburg/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_tokarnyy_tv-320_1510865175)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная стоимость объекта, руб.		65 000	60 000	65 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Серийное оборуд. широкого профиля			
Скидка на торг, %	-11,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		57 850	53 400	57 850
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб.		48 208	44 500	48 208
Проверка выборки, разброс менее 30%		-3%	5%	-3%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	47 000			

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	16	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	Токарный станок 1А616	Токарный станок 1А616	Токарный станок 1А616
Гос./Инв.№				
Год выпуска	1992	-	-	-
Цена предложения Ці, руб		45 000	50 000	60 000
Источник информации		контакт. тел: 8-906-505-71-10 (https://www.avito.ru/klintsy/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1a616_i_stend_proverki_generatorov_1289111951)	контакт. тел: 8-912-790-26-95 (https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1a616_1194906715)	контакт. тел: 8-926-185-16-07 (https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarno-vintoreznyi_stanok_1a616_927178306)
Коэффициент приведения		1,00	1,00	1,00
Приведенная стоимость объекта, руб.		45 000	50 000	60 000
Тех состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	50,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Серийное оборуд. широкого профиля			
Скидка на торг, %	-11,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		40 050	44 500	53 400
Коэффициент корректировки по износу, %		-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная стоимость, руб.		33 375	37 083	44 500
Проверка выборки, разброс менее 30%		13%	3%	-16%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	38 300			

	Объект оценки	Объекты аналогии	Объект оценки	Объекты аналогии
	17	Объект-аналог № 1	18	Объект-аналог № 1
	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	LED телевизор VR LT-22L01V	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	Одноголовочный сварочный станок для сварки пвх профиля Lisi A1 TR
Гос./Инв.№				
Год выпуска	2011	-	2003	2000
Цена предложения Ці, руб		4 500		65 000
Источник информации		контакт. тел: 8-960-555-68-10 (https://www.avito.ru/ryansk/audio_i_video/vr_lt-22l01v_57_sm_1672254422)		контакт. тел: 8-(383)286-28-81 (https://faizer.net/p172715465-lisi-odnogo-lovochnyj-svarochnyj.html)
Коэффициент приведения		1,00		1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		4 500		65 000
Тех состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Группа по классификации МИО	Электронное оборуд.		Серийное оборуд. широкого профиля	
Скидка на торг, %	-14,00%		-11,00%	
Скорректированная цена предложения, руб.		3 870		57 850
Коэффициент корректировки по износу, %		0,0%		0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		3 870		57 850
Проверка выборки, разброс менее 30%		0%		0%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.		3 900		57 900

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В соответствии с п. 25 ФСО 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне

границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Обоснование выбора используемых весов

Для проведения процедуры согласования полученных результатов, с целью получения итогового значения стоимости, необходимо взвешенное усреднение рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Таблица 5. Результаты оценок стоимости недвижимого имущества

<i>Объект исследования</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
База производственная (кирпичный завод), без учета стоимости земельного участка	13 781 681	17 894 700	Не применялся
Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61, площадь 44200 кв м	Не применялся	5 392 000	Не применялся

Возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором на основании **Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)**. Под общей ред. Лейфер Л. А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017 год., составляет:

Таблица 6. Интервалы рыночной стоимости

<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Значение</i>	<i>Затратный подход (а)</i>	<i>Сравнительный подход (б)</i>	<i>Доходный подход</i>
База производственная (кирпичный завод), без учета стоимости земельного участка	расчетное значение	13 781 681	17 894 700	-
	Полуширины интервала	18,50%	17,50%	
	Минимальное значение	11 232 070	14 763 128	
	Максимальное значение	16 331 292	21 026 273	

Вывод: интервалы пересекаются. Расхождение между оценками можно признать несущественными.

Значение полуширины интервала принято на основании данных Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Под общей ред. Лейфер Л. А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017 год.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Задача согласования отдельных оценок стоимости - рассчитать более точную итоговую оценку и сформировать интервал, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта. Существуют различные способы согласования (выравнивания) результатов каждого подхода (метода): метод максимального правдоподобия, метод анализа иерархий, имитационные методы и др. В соответствии с Рекомендациями по определению и

обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки рассматриваются методы согласования, основанные на линейном взвешивании оценок, полученных независимыми подходами.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$C = \kappa_a a + \kappa_b b, (10)$$

где:

c (c_{min}, c_{max})- оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой

a (a_{min}, a_{max})- оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

b (b_{min}, b_{max})- оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом

κ_a, κ_b — весовые коэффициенты удовлетворяющие условию: $\kappa_a + \kappa_b = 1$.

В зависимости от того, какими выбраны весовые коэффициенты, согласованная оценка может иметь различную точность. Используя известные правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$\kappa_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}, (11)$$

$$\kappa_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}, (12)$$

где:

$\Delta_a = (a_{max} - a_{min})/2$ - полуширина интервала неопределенности для первой оценки

$\Delta_b = (b_{max} - b_{min})/2$ - полуширина интервала неопределенности для второй оценки

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{\kappa_a} \text{ или } \Delta_c = \Delta_b \sqrt{\kappa_b}, (13)$$

$\Delta_c = (c_{max} - c_{min})/2$ - полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

Используя величину согласованной оценки, рассчитанную по формуле (10) с коэффициентами (11) и (12), и значение полуширины интервала неопределенности (13) рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta_c, (14)$$

$$c_{max} = c + \Delta_c, (15)$$

Таблица 7. Согласование результатов для объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Значение	Затратный подход (а)	Сравнительный подход (b)	Доходный подход	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	База производственная (кирпичный завод), без учета стоимости земельного участка	расчетное значение	13 781 681	17 894 700	-	
		Полуширины интервала	18,50%	17,50%	20,50%	
		Минимальное значение	11 232 070	14 763 128		
		Максимальное значение	16 331 292	21 026 273		

	Интервал неопределенности (Δa; Δb)	2 549 611	3 131 573		15 421 000
	Весовые коэффициенты (Ka; Kb)	0,60	0,40		
	Полуширина интервала согласованной оценки (Δс=Δa√Ka или Δс=Δb√Kb)				1 977 178
	Нижняя граница интервала				13 443 822
	Верхняя граница интервала				17 398 178
Итого:					15 421 000

Для объектов оценки рассчитанных только одним подходом – сравнительным-весомость подхода принимается равной 100%.

Таким образом, в процессе проведения оценочных работ Оценщик, получил следующие результаты рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках принятых в настоящем отчете подходов:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	База производственная (кирпичный завод), без учета стоимости земельного участка	13 781 681	17 894 700	Обосновано не применялся	15 421 000
	<i>Вес подхода:</i>	<i>60%</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>	
2	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61, площадь 44200 кв м	Обосновано не применялся	5 392 000	Обосновано не применялся	5 392 000
	<i>Вес подхода:</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	
Итого:					20 813 000

Согласованная величина рыночной стоимости по объектам оценки определялась исходя из среднего удельного веса стоимости зданий и земельного участка в рамках затратного подхода.

При оценки рыночной стоимости движимого имущества, рассчитанных только одним подходом – затратным или сравнительным- весомость подхода принимается равной 100%.

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
1	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992	95 300	не применялся	не применялся	95 300
2	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990	73 600	не применялся	не применялся	73 600
3	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990	67 500	не применялся	не применялся	67 500
4	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	105 700	не применялся	не применялся	105 700
5	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	79 000	не применялся	не применялся	79 000
6	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	105 700	не применялся	не применялся	105 700
7	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	105 700	не применялся	не применялся	105 700

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
8	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991	105 700	не применялся	не применялся	105 700
9	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992	137 800	не применялся	не применялся	137 800
10	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	141 900	не применялся	не применялся	141 900
11	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	105 300	не применялся	не применялся	105 300
12	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993	32 800	не применялся	не применялся	32 800
13	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993	66 400	не применялся	не применялся	66 400
14	Смеситель лопастный	2002	107 300	не применялся	не применялся	107 300
15	Дымосос	1987	58 800	не применялся	не применялся	58 800
16	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996	2 700	не применялся	не применялся	2 700
17	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001	6 500	не применялся	не применялся	6 500
18	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006	13 300	не применялся	не применялся	13 300
19	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015	5 200	не применялся	не применялся	5 200
20	Трансформаторная подстанция	1957	34 100	не применялся	не применялся	34 100
21	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007	5 500	не применялся	не применялся	5 500
22	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006	90 000	не применялся	не применялся	90 000
23	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996	64 700	не применялся	не применялся	64 700
24	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998	5 900	не применялся	не применялся	5 900
25	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007	6 600	не применялся	не применялся	6 600
26	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990	3 600	не применялся	не применялся	3 600
27	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000	5 200	не применялся	не применялся	5 200
28	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990	4 300	не применялся	не применялся	4 300
29	Котел отопительный в административном здании литер А	1990	4 300	не применялся	не применялся	4 300
30	Оборудование электрощитовой	2015	16 900	не применялся	не применялся	16 900
31	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013	3 300	не применялся	не применялся	3 300

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
32	Электрический обогреватель Energy	2011	200	не применялся	не применялся	200
33	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006	80 900	не применялся	не применялся	80 900
34	Сверлильный станок	1992	4 100	не применялся	не применялся	4 100
35	Тиски слесарные	1992	700	не применялся	не применялся	700
36	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992	18 200	не применялся	не применялся	18 200
37	Точильно-шлифовальный станок	1992	16 300	не применялся	не применялся	16 300
38	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007	10 900	не применялся	не применялся	10 900
39	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991	192 300	не применялся	не применялся	192 300
40	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002	3 700	не применялся	не применялся	3 700
41	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007	5 700	не применялся	не применялся	5 700
42	Фрезерный станок для пвх	2007	4 300	не применялся	не применялся	4 300
43	Распределительный газовый шкаф	1990	5 600	не применялся	не применялся	5 600
44	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957	8 800	не применялся	не применялся	8 800
<i>Вес подхода:</i>			<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
45	Ящичный питатель	1967	не применялся	210 200	не применялся	210 200
46	Вальцы тонкого помола	1980	не применялся	232 200	не применялся	232 200
47	Многоковшовой экскаватор	1987	не применялся	179 200	не применялся	179 200
48	Пресс СМК-217	2004	не применялся	645 000	не применялся	645 000
49	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994	не применялся	54 900	не применялся	54 900
50	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993	не применялся	130 400	не применялся	130 400
51	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982,	1982	не применялся	117 300	не применялся	117 300

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС.
	государственный регистрационный знак: 4868 УР 26					
52	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989	не применялся	180 900	не применялся	180 900
53	Транспортное средство: марка, модель: ГА331029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992	не применялся	31 700	не применялся	31 700
54	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988	не применялся	283 800	не применялся	283 800
55	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007	не применялся	169 500	не применялся	169 500
56	Принтер HP LaserJet 1010	2003	не применялся	2 600	не применялся	2 600
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011	не применялся	10 800	не применялся	10 800
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № КХ-FC233RU	2006	не применялся	1 100	не применялся	1 100
59	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963	не применялся	47 000	не применялся	47 000
60	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992	не применялся	38 300	не применялся	38 300
61	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011	не применялся	3 900	не применялся	3 900
62	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003	не применялся	57 900	не применялся	57 900
Вес подхода:			0%	100%	0%	
Итого:						4 409 000

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут» составит:

$$15\,421\,000 + 5\,392\,000 + 4\,409\,000 = 25\,222\,000 \text{ руб.}$$

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут», по состоянию на 20.04.2018 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, составляет:

25 222 000 (Двадцать пять миллионов двести двадцать две тысячи) рублей, без учета НДС.

По объектно:

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Административное здание	1960	А, а	2 730 000
2	Здание бытовых помещений, помещения №5-12	1988	В	316 000
3	Здание столовой	1988	Р	596 000
4	Склад с подвалом, помещения №1-4	1988	Б	272 000
5	Токарный цех, помещения №5,6	1965	Т	239 000
6	Склад запасных частей, помещения №2,3,4	1955	Г	280 000
7	Склад готовой продукции	2006	Х	1 592 000
8	Склад ГСМ	1988	Д	115 000
9	Цех по сборке пластиковых окон	2008	Ю	523 000
10	Сварочный цех	1965	Ф	378 000
11	Здание гаража, помещения №1-4	1960	С	437 000
12	Здание (кольцевая печь)	1955	Ч	1 508 000
13	Прессовое отделение	1966	Е	507 000
14	Сушильный сарай №1	1992	П	697 000
15	Сушильный сарай №2	1992	Н	620 000
16	Сушильный сарай №3	1992	М	601 000
17	Сушильный сарай №4	1992	Л	644 000
18	Сушильный сарай №5	1992	К	971 000
19	Сушильный сарай №6	1992	И	1 050 000
20	Сушильный сарай №7	1992	Ж	687 000
21	Шатер кольцевой печи	1955		173 000
22	Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ	1975		39 000
23	Электролиния завода КТП-71	1975		226 000
24	Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ	2001		60 000
25	Газопровод	нет св		160 000
26	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61			5 392 000
27	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992		95 300
28	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990		73 600
29	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990		67 500
30	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		105 700
31	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		79 000
32	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 700
33	Конвейер ленточный № 7 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		105 700
34	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		105 700
35	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		137 800
36	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		141 900
37	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 300
38	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		32 800
39	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993		66 400
40	Ящичный питатель	1967		210 200
41	Вальцы тонкого помола	1980		232 200
42	Многоковшовой экскаватор	1987		179 200
43	Смеситель лопастный	2002		107 300
44	Пресс СМК-217	2004		645 000

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
45	Транспортное средство: марка, модель: КАВ3-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994		54 900
46	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993		130 400
47	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982		117 300
48	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989		180 900
49	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТН310290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992		31 700
50	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988		283 800
51	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: Т426СС26	2007		169 500
52	Дымосос	1987		58 800
53	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996		2 700
54	Принтер HP LaserJet 1010	2003		2 600
55	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001		6 500
56	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006		13 300
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплекующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011		10 800
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № КХ-FC233RU	2006		1 100
59	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015		5 200
60	Трансформаторная подстанция	1957		34 100
61	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007		5 500
62	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006		90 000
63	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996		64 700
64	Сварочный аппарат ВД-402 У3 (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 У3)	1998		5 900
65	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963		47 000
66	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992		38 300
67	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007		6 600
68	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990		3 600
69	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000		5 200
70	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990		4 300
71	Котел отопительный в административном здании литер А	1990		4 300

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
72	Оборудование электрощитовой	2015		16 900
73	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: КХ-МВ2020RU	2013		3 300
74	Электрический обогреватель Energy	2011		200
75	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011		3 900
76	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006		80 900
77	Сверлильный станок	1992		4 100
78	Тиски слесарные	1992		700
79	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992		18 200
80	Точильно-шлифовальный станок	1992		16 300
81	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007		10 900
82	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991		192 300
83	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002		3 700
84	Сварочный одnogоловочный станок для пвх Lisi A1TR	2003		57 900
85	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007		5 700
86	Фрезерный станок для пвх	2007		4 300
87	Распределительный газовый шкаф	1990		5 600
88	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957		8 800
Итого :				25 222 000

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.

В соответствии с ФСО-2 **Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Ликвидационная стоимость – это стоимость имущества при его вынужденной реализации. То есть расчетная величина, равная денежной сумме, которая может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением *Рыночной стоимости*, при условии, что покупатель информирован о затруднениях продавца.

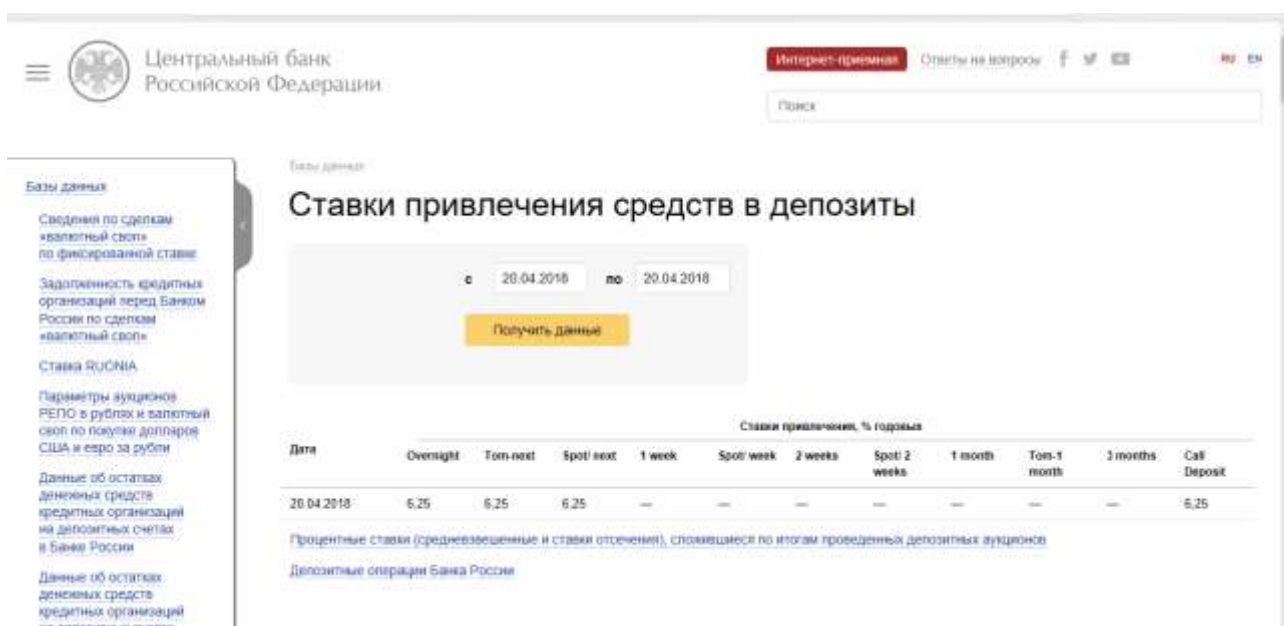
Известна так называемая упорядоченная ликвидация, когда распродажа активов осуществляться в течение разумного периода времени, чтобы можно было получить высокие цены продажи активов. Наряду с упорядоченной ликвидацией существует принудительная ликвидация, которая означает, что активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе.

При расчете ликвидационной стоимости вырученная от продажи активов денежная сумма, очищенная от сопутствующих затрат, дисконтируется на дату оценки по ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск.

Расчёт ставки капитализации.

Безрисковая ставка дохода. Она используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные, ранее перечисленные, составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым

операциям, так и российскими. В качестве безрисковой используется ставки привлечения средств в депозиты – $6,25^{15}\%$



Премия за риск вложения в объекты недвижимости определен как произведение безрисковой ставки на региональный риск для Ставропольского края на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах в 2017 г., из которого следует, что коэффициент равен 0,208.

$$R_i = 6,25\% \times 0,208 = 1,3\%$$

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_p - безрисковая ставка;

L- период нормальной экспозиции (принимается равным 9 месяцам)

Q- общее количество месяцев в году.

$$П = 6,25\% \times 9/12 = 4,69\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния

¹⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=deposit_base

инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Мотивация величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками приведена в таблице:

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	Высокое значение (5%)	
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Данный риск для объекта оценки принимаем в размере 5%.

Результаты расчета ставки дохода на капитал:

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	6,25
Риск инвестиций	1,3
Премия за низкую ликвидность	4,69
Инвестиционный менеджмент	5,0
Итого, %	17,24%

Продажа имущества осуществляется в течении 90 дней (3 месяца).

Ликвидационная стоимость с сокращенным сроком реализации будет рассчитываться по следующей формуле:

$$ЛС = \frac{РС \times (1 - i_{ин} \times (t_{экс} - t))}{1 + i_д \times (t_{экс} - t)}, \text{ где}$$

$ЛС$ – ликвидационная стоимость;

$РС$ – рыночная стоимость;

$i_{ин}$ – норма прибыли инвестора (6,25% - безрисковая ставка в рублях);

$i_д$ – ставка дисконтирования 17,24%;

$t_{экс}$ – время экспозиции объекта (т.е. среднее время, в течение которого происходит реализация подобных объектов),

t – заданное время продажи объекта,

Итоговая ликвидационная стоимость имущества составит:

$$ЛС = \frac{25\,222\,000 \times (1 - 0,0625/12 \times (9 - 3))}{1 + 0,1724/12 \times (9 - 3)} = 25\,222\,000 \times 0,89 = 22\,447\,500 \text{ руб.}$$

По объектам:

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Административное здание	1960	А, а	2 730 000	2 429 700
2	Здание бытовых помещений, помещения №5-12	1988	В	316 000	281 200
3	Здание столовой	1988	Р	596 000	530 400
4	Склад с подвалом, помещения №1-4	1988	Б	272 000	242 100
5	Токарный цех, помещения №5,6	1965	Т	239 000	212 700
6	Склад запасных частей, помещения №2,3,4	1955	Г	280 000	249 200
7	Склад готовой продукции	2006	Х	1 592 000	1 416 900
8	Склад ГСМ	1988	Д	115 000	102 400
9	Цех по сборке пластиковых окон	2008	Ю	523 000	465 500
10	Сварочный цех	1965	Ф	378 000	336 400
11	Здание гаража, помещения №1-4	1960	С	437 000	388 900
12	Здание (кольцевая печь)	1955	Ч	1 508 000	1 342 100
13	Прессовое отделение	1966	Е	507 000	451 200
14	Сушильный сарай №1	1992	П	697 000	620 300
15	Сушильный сарай №2	1992	Н	620 000	551 800
16	Сушильный сарай №3	1992	М	601 000	534 900
17	Сушильный сарай №4	1992	Л	644 000	573 200
18	Сушильный сарай №5	1992	К	971 000	864 200
19	Сушильный сарай №6	1992	И	1 050 000	934 500
20	Сушильный сарай №7	1992	Ж	687 000	611 400
21	Шатер кольцевой печи	1955		173 000	154 000
22	Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ	1975		39 000	34 700
23	Электролиния завода КТП-71	1975		226 000	201 100
24	Электролиния завода ВЛ-0,4 кВ	2001		60 000	53 400
25	Газопровод	нет св		160 000	142 400
26	Земельный участок, кад. № 26:07:030335:61			5 392 000	4 798 900
27	Конвейер ленточный № 1 (Длина конвейера 76 м., ширина ленты 500 мм.)	1992		95 300	84 800
28	Конвейер ленточный № 2 (Длина конвейера 60 м., ширина ленты 400 мм.)	1990		73 600	65 500
29	Конвейер ленточный № 3 (Длина конвейера 51 м., ширина ленты 500 мм.)	1990		67 500	60 100
30	Конвейер ленточный № 4 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		105 700	94 100
31	Конвейер ленточный № 5 (Длина конвейера 65 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		79 000	70 300
32	Конвейер ленточный № 6 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 700	94 100
33	Конвейер ленточный № 7 (Длина	1991		105 700	94 100

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
	конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)				
34	Конвейер ленточный № 8 (Длина конвейера 90 м., ширина ленты 400 мм.)	1991		105 700	94 100
35	Конвейер ленточный № 9 (Длина конвейера 120 м., ширина ленты 400 мм.)	1992		137 800	122 600
36	Конвейер ленточный № 10 (Длина конвейера 123,8 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		141 900	126 300
37	Конвейер ленточный № 11 (Длина конвейера 89,6 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		105 300	93 700
38	Конвейер ленточный № 12 (Длина конвейера 21.9 м., ширина ленты 400 мм.)	1993		32 800	29 200
39	Конвейер ленточный № 13 (Длина конвейера 50 м., ширина ленты 500 мм.)	1993		66 400	59 100
40	Ящичный питатель	1967		210 200	187 100
41	Вальцы тонкого помола	1980		232 200	206 700
42	Многоковшовой экскаватор	1987		179 200	159 500
43	Смеситель лопастный	2002		107 300	95 500
44	Пресс СМК-217	2004		645 000	574 100
45	Транспортное средство: марка, модель: КАВЗ-3976, VIN: отсутствует, наименование: автобус, год выпуска: 1994, двигатель № 511 24949, шасси (рама) № 1494100, кузов (прицеп) № 0021545, государственный регистрационный знак: С720СА26	1994		54 900	48 900
46	Транспортное средство: марка, модель: ЗИЛ-ММЗ-4505, наименование, тип ТС: грузовой самосвал, год изготовления: 1993, модель, № двигателя 130-072233, шасси (рама) № 3351180, государственный регистрационный знак: С623СХ26	1993		130 400	116 100
47	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ, марка: Т-25, заводской номер: 2696641, год изготовления ТС: 1982, государственный регистрационный знак: 4868 УР 26	1982		117 300	104 400
48	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: ДТ-75, заводской номер: 34608, год изготовления ТС: 1989, государственный регистрационный знак: 5091 УР 26	1989		180 900	161 000
49	Транспортное средство: марка, модель: ГАЗ31029, идентификационный номер (VIN): ХТНЗ10290N0047534, год изготовления ТС: 1992, государственный регистрационный знак: Т720МС26	1992		31 700	28 200

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
50	Самоходная машина: наименование: ТРАКТОР, марка: Т-130, заводской номер: 227905, год изготовления ТС: 1988, государственный регистрационный знак: 6072 СА 26	1988		283 800	252 600
51	Транспортное средство: марка, модель: KIA RIO, идентификационный номер (VIN): KNEDE221286335370, год изготовления ТС: 2007, номер кузова: KNEDE221286335370, государственный регистрационный знак: T426CC26	2007		169 500	150 900
52	Дымосос	1987		58 800	52 300
53	Морозильная камера Indesit GSF 4120WEU	1996		2 700	2 400
54	Принтер HP LaserJet 1010	2003		2 600	2 300
55	Набор мебели (стол письменный 3 шт., стул 3 шт., шкаф для документов 2 шт.)	2001		6 500	5 800
56	Массажная кровать NUGA BEST NM-5000	2006		13 300	11 800
57	Персональный компьютер в комплекте: корпус Multimedia Computer System и комплектующие к нему, монитор LCD Display ViewSonic, клавиатура, компьютерная мышь	2011		10 800	9 600
58	Факсимильный аппарат Panasonic, модель № KX-FC233RU	2006		1 100	1 000
59	Кассовый аппарат (контрольно-кассовая машина) Меркурий-130К	2015		5 200	4 600
60	Трансформаторная подстанция	1957		34 100	30 300
61	Счетчик газовый Kromschroder BK-G25	2007		5 500	4 900
62	Кран-балка с подъемным механизмом, грузоподъемность 3100к	2006		90 000	80 100
63	Узел учета газа кольцевой печи Roots (ротационный счетчик газа Roots Meter, электронный корректор объема газа Roots Micro Series, фильтр газа)	1996		64 700	57 600
64	Сварочный аппарат ВД-402 УЗ (выпрямитель для ручной дуговой сварки типа ВД-402 УЗ)	1998		5 900	5 300
65	Токарно-винторезный станок ТВ-320 № 332821	1963		47 000	41 800
66	Токарно-винторезный станок, модель 2А112	1992		38 300	34 100
67	Котел отопительный в цехе по производству пластиковых окон литер Ю	2007		6 600	5 900
68	Котел отопительный в сварочном цехе литер Ф	1990		3 600	3 200
69	Котел отопительный КС-ТГ-25, в токарном цехе литер Т	2000		5 200	4 600
70	Котел отопительный в здании бытовых помещений литер В	1990		4 300	3 800
71	Котел отопительный в административном здании литер А	1990		4 300	3 800
72	Оборудование электрощитовой	2015		16 900	15 000

№ п/п	Наименование	Год ввода	Лит	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
73	Многофункциональное устройство Panasonic, модель: KX-MB2020RU	2013		3 300	2 900
74	Электрический обогреватель Energy	2011		200	200
75	LED телевизор VR, модель: LT-22L04V	2011		3 900	3 500
76	Оборудование для производства шлакоблоков (формы для шлакоблоков, бетономешалка, вибрационная установка, пресс, конвейер)	2006		80 900	72 000
77	Сверлильный станок	1992		4 100	3 600
78	Тиски слесарные	1992		700	600
79	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок по дереву	1992		18 200	16 200
80	Точильно-шлифовальный станок	1992		16 300	14 500
81	Поршневой компрессор с ременным приводом	2007		10 900	9 700
82	Испытательный пресс ИП-2000, система измерительная СИ-2-2000-УХЛ4.2	1991		192 300	171 100
83	Пила торцовочная маятниковая Makita LS1040F	2002		3 700	3 300
84	Сварочный одноголовочный станок для пвх Lisi A1TR	2003		57 900	51 500
85	Циркулярный (распиловочный) электрический дисковый станок	2007		5 700	5 100
86	Фрезерный станок для пвх	2007		4 300	3 800
87	Распределительный газовый шкаф	1990		5 600	5 000
88	Емкость для воды, 3 куб.м.	1957		8 800	7 800
Итого :				25 222 000	22 447 500

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «Азимут», по состоянию на 20.04.2018 г. по состоянию на дату оценки, составляет:

22 447 500 (Двадцать два миллиона четыреста сорок семь тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, при этом следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 12. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; (часть вторая в ред. Федерального закона № 360-ФЗ от 03.07.2016 г.): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости является *рекомендуемой* для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течении *шести* месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик

Гридина О.А.

17. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ОЦЕНКЕ

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. (в ред. от 03 июля 2016 г. № 360-ФЗ).
2. Федеральные стандарты оценки, утверждённые Приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 г. №№ 254-256 (ФСО №1 – ФСО №3; ФСО №7).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс РФ от 28.09.2001 г.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая и вторая).
6. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
7. М.А. Федотова – д.э.н., профессор, ректор НОУ «Институт профессиональной оценки»: «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», ИПК «Волга» 2003 г.
8. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли. – М: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004.
9. В.П. Антонов. Оценка стоимости земельных участков. – М: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
10. Методика определения физического износа гражданских зданий.
11. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.
12. Справочник Оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.
13. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога» - Москва «Финансы и Статистика», 2008 год.
14. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» Москва, «Техносфера», 2011 год.
15. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов», Москва, «Финстатинформ», 1997 г.,
16. Элементы финансовой математики для оценщиков. Под ред. Касьяненко Т. Г. Санкт-Петербург. ЗАО «ПИНО». 1997. С. 64;
17. КО-ИНВЕСТ № 94 январь 2016 г.
18. КО-ИНВЕСТ № 98 январь 2017 г.
19. КО-ИНВЕСТ № 102 январь 2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ