

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

05-02-18/ОЦ

Отчет №	05-02-18/ОЦ
Дата определения стоимости	26 февраля 2018 года
Дата составления отчета	31 мая 2018 года
Объект оценки	Рыночная стоимость права собственности на недвижимое и движимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «ЗПТ», ОГРН 1037739725275 (полный перечень указан в Задании на оценку в п. 2.1 Отчета об оценке).
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Завод продовольственных товаров» (юридический адрес: 129110, г.Москва, проспект Мира, д.51, ИНН 7702176030, ОГРН 1037739725275) в лице конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, т.(4862)54-21-95, ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-107538/16-124-164Б от 05.10.2017г.
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Волчков Алексей Николаевич Местонахождение: Орловская область, г. Орел, ул. Пушкина, д.33 а, 3 этаж Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 57 № 001300978 от 12 марта 2012 г. ОГРНИП 312574007200011, дата присвоения: 12 марта 2012г. ИНН 575103928711

Конкурсному управляющему
ООО «ЗПТ»
Б.В. Латышеву

Уважаемый Борис Викторович!

В соответствии с заключенным между нами договором ИП Волчков Алексей Николаевич произведена оценка Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН 1037739725275), с целью определения рыночной стоимости для принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 26 февраля 2018 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 19 февраля 2018 года по 31 мая 2018 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, обладает документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Волчков Алексей Николаевич осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г.

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована:

Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00017/6, срок действия – с 13.08.2017г. по 12.08.2018г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценке с 2006 года.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2016г., протокол №07-Р.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275), по состоянию на 26 февраля 2018 года составляет:

20 139 340 руб. 00 коп.

Двадцать миллионов сто тридцать девять тысяч триста сорок рублей 00 коп*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.

В том числе:

Недвижимое имущество

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	6 784 040	1 034 850	5 749 190
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (гилорама)	2 163 470	330 020	1 833 450
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	732 980	111 810	621 170
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	4 961 150	756 790	4 204 360
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	840 240	128 170	712 070
	ИТОГО	15 481 880	2 361 640	13 120 240

Движимое имущество

№ пп	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Инв №	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	4	55 000,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	5	55 000,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	6	55 000,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	7	23 600,00
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	8	23 600,00

6	Редуктор Ч-125	1997	12	11 000,00
7	Редуктор Ч-125	1997	13	11 000,00
8	Редуктор Ч-125	1997	14	11 000,00
9	Редуктор Ч-125	1997	15	11 000,00
10	Система вентиляции	1997	16	243 800,00
11	Система электропитания	1997	17	99 100,00
12	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	1997	22	23 600,00
13	Шинковальная машина	1997	23	22 300,00
14	Электроталь 2т бм	1997	24	21 700,00
15	Электроталь 2т бм	1997	25	21 700,00
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	1997	26	12 800,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	27	10 200,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	28	10 200,00
19	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	29	10 200,00
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	1997	36	13 000,00
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	1998	41	20 900,00
22	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	1998	42	23 600,00
23	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	1998	43	23 600,00
24	Бракеражная машина	1998	44	41 900,00
25	Компьютер	1999	51	5 900,00
26	Станок трубогибочный УГС-5 (с учетом коэфф.сменности)	1999	54	46 800,00
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	1999	55	55 300,00
28	Мотор-редуктор	1999	61	13 500,00
29	Мотор-редуктор	1999	62	13 500,00
30	Мотор-редуктор	1999	63	13 500,00
31	Цистерна N-50592187	1999	64	364 400,00
32	Цистерна N-57309224	1999	65	206 700,00
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 96/д	1999	66	16 300,00
34	Рефрактометр	1999	67	17 600,00
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	1999	68	24 600,00
36	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	69	119 800,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	70	119 800,00
38	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	71	119 800,00
39	Парогенератор УПС 1600/100М	2000	72	439 700,00
40	Шкаф сушильный "Универсал"	2001	75	27 000,00
41	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	2001	76	2 800,00
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	77	2 800,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	78	2 800,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	79	2 800,00
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	80	2 800,00
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	2001	81	6 400,00
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	2001	82	4 100,00
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	2001	83	3 300,00
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	2001	84	2 900,00
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	2001	85	7 600,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	86	4 900,00
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	87	4 900,00
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	2001	88	5 400,00

54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	2002	89	92 800,00
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	2002	90	83 500,00
56	Установка насосная	2002	91	64 700,00
57	Подвеска для талей	2002	94	31 200,00
58	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	96	38 500,00
59	Насос гомогенизатор МДХ	2002	97	81 400,00
60	Таль 5 т.	2002	98	38 800,00
61	Таль 5 т.	2002	99	38 800,00
62	Таль 1 т.	2002	100	25 400,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	101	38 500,00
64	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	102	38 500,00
65	Теплогенератор	2002	104	283 600,00
66	Котел паровой Д900	2003	110	168 900,00
67	Пароперегреватель к котлу	2003	111	18 800,00
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	2003	112	66 600,00
69	Система вентиляции ангара	2003	113	73 000,00
70	Маркиратор	2003	116	267 300,00
71	Монитор LCD	2003	117	3 600,00
72	Системный блок компьютера	2003	118	9 200,00
73	Машина протирочная	2003	119	45 200,00
74	Терминал весовой	2003	125	129 200,00
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексо м гирь	2003	126	20 900,00
76	Весы Ohaus AR 2140	2003	127	46 800,00
77	Нитратометр АНИОН-700	2003	128	25 700,00
78	Насосная установка	2003	131	25 700,00
79	Насосная установка	2003	132	25 700,00
80	Насосная установка	2003	133	25 700,00
81	Насосная установка	2003	134	25 700,00
82	Насосная установка	2003	135	25 700,00
83	Парогенератор	2004	136	70 700,00
84	Микромельница 10-ММ	2004	137	35 400,00
85	Принтер-копир Samsung многофун.	2005	143	10 900,00
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	2005	149	147 500,00
87	Анализатор влажности АВ-50	2005	158	31 300,00
88	Таль 1 т-бм.	2005	153	25 400,00
89	Таль 1 т-бм.	2005	154	25 400,00
90	Автоклав Б6-КАВ	2005	148	147 500,00
91	Блок измер. температуры и влажности	2005	161	8 100,00
92	Блок измер. температуры и влажности	2005	162	8 200,00
93	Насос ЦМФ-50/10	2005	159	9 200,00
94	Насос DG0-200	2005	160	12 200,00
95	Насос РПА-5-5-К	2005	166	34 800,00
96	Редуктор ЗМП 40-22	2005	167	7 800,00
97	Редуктор ЗМП 40-22	2005	168	7 800,00
98	Редуктор ЗМП 40-22	2005	169	7 800,00
99	Редуктор ЗМП 40-22	2005	170	7 800,00
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	2006	172	7 200,00
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	2006	173	7 200,00
102	Электронный регистр "Параграф"	2006	174	7 100,00
103	Электронный регистр "Параграф"	2006	175	7 100,00
104	Электронный регистр "Параграф"	2006	176	7 100,00
105	Электронный регистр "Параграф"	2006	177	7 100,00
106	Электронный регистр "Параграф"	2006	178	7 100,00
107	Электронный регистр "Параграф"	2006	179	7 100,00
108	Мойка гор.воды Universe	2006	180	32 400,00

109	Машина очистительная ВОС-215	2007	183	67 500,00
110	Корнеплодорезка КИР-ВОС-212	2007	184	39 400,00
111	Корнеплодорезка ИР-ВОС-817	2007	185	47 200,00
112	Фритюрница	2007	188	41 700,00
113	Насос MAN 300/2/80	2007	189	21 600,00
114	Компьютер Intel Core	2007	190	7 200,00
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	2007	191	11 300,00
116	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	2007	193	59 600,00
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	194	8 900,00
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	195	8 900,00
119	Вибробункер-смеситель овощной	2008	198	20 500,00
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	2008	204	8 600,00
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	2008	205	16 400,00
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	206	37 800,00
123	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	207	37 800,00
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	2008	209	18 600,00
125	Весы платформенные Геркулес Пл-2	2009	210	22 900,00
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	2009	211	16 900,00
127	Барабано-моечная машина А9-КМ-2	2009	212	128 800,00
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	2009	213	44 800,00
129	Машина для резки перца	2009	214	24 300,00
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	2010	217	57 000,00
131	Датер МУ-380F (нерж.)	2010	218	17 000,00
132	Ангар	2002	92	1 195 300,00
	ИТОГО			7 019 100,00

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н



А.Н. Волчков

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	15
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	20
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	21
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	22
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	24
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	25
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	25
7.2 Этапы проведения оценки	29
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	31
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	31
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	31
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	36
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	38
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	40
9.1 АНАЛИЗ РЫНКА.....	40
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации	40
9.1.2 Рынок коммерческой недвижимости Московской области.....	41
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	46
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
10.2.1 Затратный подход	48
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	54
10.2.3 Сравнительный подход.....	58
10.2.4 Доходный подход	74
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	92
11.1 Затратный подход	92
11.2 Сравнительный подход.....	114
11.3 Доходный подход.....	114
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	115
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	125
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	126
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	127

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	1 053,1	св отс	св отс
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	308,9	св отс	св отс
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	97,0	св отс	св отс
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	759,1	св отс	св отс
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	113,2	св отс	св отс
ИТОГО				

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (движимое имущество)

№ пп	Наименование	Инв №	Дата ввода	Дата завершения начисления амортизации	Первоначальная стоимость, руб.
1	Активатор пищевой 2м.куб.	4	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	5	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	6	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	7	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	8	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
6	Редуктор Ч-125	12	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
7	Редуктор Ч-125	13	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
8	Редуктор Ч-125	14	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
9	Редуктор Ч-125	15	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
10	Система вентиляции	16	03.03.1997	03.03.2007	77 600,00
11	Система электропитания	17	03.03.1997	03.03.2007	31 550,00
12	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	22	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
13	Шинковальная машина	23	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
14	Электроталь 2т бм	24	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
15	Электроталь 2т бм	25	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	26	15.10.1997	15.10.2007	4 085,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	27	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	28	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00

19	Редуктор Ц2У 200-40-12	29	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	36	27.01.1998	27.01.2004	4 125,00
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	41	29.01.1998	29.01.2008	6 666,67
22	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	42	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
23	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	43	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
24	Бракеражная машина	44	30.03.1998	30.03.2008	13 333,00
25	Компьютер	51	24.01.2009	26.08.2015	14 923,00
26	Станок трубогибочный УТС-5 (с учетом коэфф.сменности)	54	27.05.1999	27.11.2017	17 800,00
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	55	27.05.1999	27.04.2021	21 000,00
28	Мотор-редуктор	61	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
29	Мотор-редуктор	62	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
30	Мотор-редуктор	63	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
31	Цистерна N-50592187	64	21.09.1999	21.09.2019	180 000,00
32	Цистерна N-57309224	65	21.09.1999	21.09.2019	28 000,00
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	66	30.10.1999	30.10.2009	11 585,00
34	Рефрактометр	67	15.12.1999	15.07.2005	6 700,00
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	68	23.12.1999	23.12.2009	9 333,33
36	Автоклав Б6-КАВ-2	69	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	70	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
38	Автоклав Б6-КАВ-2	71	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
39	Парогенератор УПС 1600/100М	72	15.06.2000	15.06.2011	370 640,67
40	Шкаф сушильный "Универсал"	75	02.03.2001	02.03.2011	23 055,00
41	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	76	31.12.2001	31.08.2007	2 419,08
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	77	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	78	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	79	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	80	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	81	31.12.2001	28.02.2019	5 500,00
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	82	31.12.2001	28.02.2009	3 500,00
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	83	31.12.2001	28.02.2009	2 800,00
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	84	31.12.2001	28.02.2003	2 500,00
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	85	31.12.2001	30.09.2012	6 500,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	86	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	87	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	88	31.12.2001	31.12.2000	4 583,33
54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	89	31.03.2002	31.03.2012	86 001,67
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	90	31.03.2002	01.04.2022	77 396,35
56	Установка насосная	91	31.03.2002	01.04.2010	48 743,33
57	Подвеска для талей	94	30.09.2002	30.10.2007	92 926,74
58	Насос винтовой ПВ-302/1	96	30.09.2002	30.10.2009	28 895,32
59	Насос гомогенизатор МДХ	97	30.09.2002	30.10.2009	61 310,78
60	Таль 5 т.	98	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
61	Таль 5 т.	99	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
62	Таль 1 т.	100	30.09.2002	30.10.2007	44 000,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	101	30.09.2002	30.10.2009	28 952,32
64	Насос винтовой ПВ-302/1	102	30.09.2002	30.10.2009	38 659,85

65	Теплогенератор	104	31.10.2002	30.11.2012	262 825,00
66	Котел паровой Д900	110	31.01.2003	28.02.2010	149 583,33
67	Пароперегреватель к котлу	111	31.01.2003	28.02.2010	16 666,67
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	112	25.02.2003	25.03.2010	59 000,00
69	Система вентиляции ангара	113	28.02.2003	28.02.2013	64 675,10
70	Маркиратор	116	30.04.2003	30.05.2010	291 416,59
71	Монитор LCD	117	30.04.2003	30.05.2010	10 500,00
72	Системный блок компьютера	118	30.04.2003	30.07.2007	8 158,33
73	Машина пропирочная	119	30.04.2003	30.05.2010	40 000,00
74	Терминал весовой	125	31.08.2003	30.09.2013	114 465,55
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	126	30.10.2003	30.11.2010	18 522,50
76	Весы Ohaus AR 2140	127	30.10.2003	30.11.2010	41 477,50
77	Нитратометр АНИОН-700	128	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
78	Насосная установка	131	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
79	Насосная установка	132	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
80	Насосная установка	133	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
81	Насосная установка	134	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
82	Насосная установка	135	31.01.2004	28.02.2011	25 623,82
83	Парогенератор	136	28.02.2004	28.03.2014	70 458,33
84	Микромельница 10-ММ	137	28.02.2004	28.03.2011	35 254,24
85	Принтер-копир Samsung многофун.	143	22.04.2005	22.05.2008	14 000,00
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	149	22.08.2005	21.09.2012	114 400,00
87	Анализатор влажности АВ-50	158	29.08.2005	28.09.2012	40 173,73
88	Таль 1т-6м.	153	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
89	Таль 1т-6м.	154	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
90	Автоклав Б6-КАВ	148	05.09.2005	05.10.2012	144 067,80
91	Блок измер. температуры и влажности	161	06.09.2005	05.10.2012	10 450,00
92	Блок измер. температуры и влажности	162	06.09.2005	05.10.2012	10 499,99
93	Насос ЦМФ-50/10	159	13.09.2005	13.10.2012	11 844,92
94	Насос DG0-200	160	21.09.2005	21.10.2012	15 701,12
95	Насос РПА-5-5-К	166	23.09.2005	23.10.2012	44 718,64
96	Редуктор ЗМП 40-22	167	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
97	Редуктор ЗМП 40-22	168	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
98	Редуктор ЗМП 40-22	169	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
99	Редуктор ЗМП 40-22	170	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	172	29.05.2006	28.06.2009	22 021,38
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	173	29.05.2006	28.06.2009	22 992,67
102	Электронный регистр "Параграф"	174	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
103	Электронный регистр "Параграф"	175	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
104	Электронный регистр "Параграф"	176	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
105	Электронный регистр "Параграф"	177	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
106	Электронный регистр "Параграф"	178	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
107	Электронный регистр "Параграф"	179	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
108	Мойка гор.воды Universe	180	18.08.2006	16.09.2016	47 238,14
109	Машина очистительная ВОС-215	183	26.04.2007	26.05.2014	108 474,58
110	Корнеплодорезка КПП-ВОС-212	184	26.04.2007	26.05.2014	63 347,46
111	Корнеплодорезка ПР-ВОС-817	185	26.04.2007	26.05.2014	75 762,71
112	Фритюрница	188	15.08.2007	13.09.2012	66 976,27
113	Насос MAN 300/2/80	189	22.08.2007	21.09.2010	34 687,00
114	Компьютер Intel Core	190	25.09.2007	25.10.2010	38 019,49
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	191	19.09.2007	19.10.2010	18 093,22
116	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	193	12.10.2007	11.11.2014	95 762,71
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	194	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	195	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93

119	Вибробункер-смеситель овощной	198	20.02.2008	21.03.2013	34 745,76
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	204	25.08.2008	25.09.2011	36 926,78
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	205	25.08.2008	25.09.2011	27 681,59
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	206	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
123	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	207	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	209	27.11.2008	27.12.2010	31 491,52
125	Весы платформенные Геркулес Пл-2	210	27.02.2009	29.03.2019	31 074,34
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	211	03.07.2009	02.08.2012	22 920,12
127	Барабано-мочная машина А9-КМ-2	212	07.09.2009	07.10.2016	175 000,00
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	213	29.09.2009	29.10.2019	60 864,40
129	Машина для резки перца	214	31.12.2009	30.01.2015	33 050,85
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	217	19.08.2010	17.09.2020	87 303,40
131	Датер МУ-380F (нерж.)	218	27.09.2010	27.10.2017	20 635,59
132	Ангар	92	12.05.2002	12.05.2022	1 440 000,00
	ИТОГО				6 752 707,23

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №05-02-18/ОЦ от 19 февраля 2018 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275).

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости недвижимого имущества Оценщик применил доходный и сравнительный подходы к оценке, для движимого имущества – затратный подход. Обоснование отказа от использования того или иного подхода представлено в соответствующем разделе Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.
		Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный		
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	6 628 211	7 017 795	0,6	0,4	6 784 040	1 034 850

2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	2 188 557	2 125 851	0,6	0,4	2 163 470	330 020
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	761 547	690 135	0,6	0,4	732 980	111 810
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	4 896 195	5 058 593	0,6	0,4	4 961 150	756 790
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	881 036	779 045	0,6	0,4	840 240	128 170
ИТОГО						15 481 880	2 361 640

Для оценки движимого имущества использовался один затратный подход.

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275), по состоянию на 26 февраля 2018 года составляет с учетом округления:

20 139 340 руб. 00 коп.

Двадцать миллионов сто тридцать девять тысяч триста сорок рублей 00 коп*

Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	1 053,1	св отс	св отс
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	308,9	св отс	св отс
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	97,0	св отс	св отс
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	759,1	св отс	св отс
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	113,2	св отс	св отс
ИТОГО				

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (движимое имущество)

№ пп	Наименование	Инв №	Дата ввода	Дата завершения начисления амортизации	Первоначальная стоимость, руб.
1	Активатор пищевой 2м.куб.	4	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	5	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	6	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	7	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	8	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
6	Редуктор Ч-125	12	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
7	Редуктор Ч-125	13	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
8	Редуктор Ч-125	14	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
9	Редуктор Ч-125	15	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
10	Система вентиляции	16	03.03.1997	03.03.2007	77 600,00
11	Система электропитания	17	03.03.1997	03.03.2007	31 550,00
12	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	22	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
13	Шинковальная машина	23	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
14	Электроталь 2т бм	24	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
15	Электроталь 2т бм	25	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	26	15.10.1997	15.10.2007	4 085,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	27	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	28	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00

19	Редуктор Ц2У 200-40-12	29	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	36	27.01.1998	27.01.2004	4 125,00
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	41	29.01.1998	29.01.2008	6 666,67
22	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	42	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
23	Насос поршневой Ж6-ВГН-10/32	43	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
24	Бракеражная машина	44	30.03.1998	30.03.2008	13 333,00
25	Компьютер	51	24.01.2009	26.08.2015	14 923,00
26	Станок трубогибочный УТС-5 (с учетом коэфф.сменности)	54	27.05.1999	27.11.2017	17 800,00
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	55	27.05.1999	27.04.2021	21 000,00
28	Мотор-редуктор	61	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
29	Мотор-редуктор	62	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
30	Мотор-редуктор	63	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
31	Цистерна N-50592187	64	21.09.1999	21.09.2019	180 000,00
32	Цистерна N-57309224	65	21.09.1999	21.09.2019	28 000,00
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	66	30.10.1999	30.10.2009	11 585,00
34	Рефрактометр	67	15.12.1999	15.07.2005	6 700,00
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	68	23.12.1999	23.12.2009	9 333,33
36	Автоклав Б6-КАВ-2	69	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	70	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
38	Автоклав Б6-КАВ-2	71	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
39	Парогенератор УПС 1600/100М	72	15.06.2000	15.06.2011	370 640,67
40	Шкаф сушильный "Универсал"	75	02.03.2001	02.03.2011	23 055,00
41	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	76	31.12.2001	31.08.2007	2 419,08
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	77	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	78	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	79	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	80	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	81	31.12.2001	28.02.2019	5 500,00
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	82	31.12.2001	28.02.2009	3 500,00
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	83	31.12.2001	28.02.2009	2 800,00
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	84	31.12.2001	28.02.2003	2 500,00
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	85	31.12.2001	30.09.2012	6 500,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	86	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	87	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	88	31.12.2001	31.12.2000	4 583,33
54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	89	31.03.2002	31.03.2012	86 001,67
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	90	31.03.2002	01.04.2022	77 396,35
56	Установка насосная	91	31.03.2002	01.04.2010	48 743,33
57	Подвеска для талей	94	30.09.2002	30.10.2007	92 926,74
58	Насос винтовой ПВ-302/1	96	30.09.2002	30.10.2009	28 895,32
59	Насос гомогенизатор МДХ	97	30.09.2002	30.10.2009	61 310,78
60	Таль 5 т.	98	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
61	Таль 5 т.	99	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
62	Таль 1 т.	100	30.09.2002	30.10.2007	44 000,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	101	30.09.2002	30.10.2009	28 952,32
64	Насос винтовой ПВ-302/1	102	30.09.2002	30.10.2009	38 659,85

65	Теплогенератор	104	31.10.2002	30.11.2012	262 825,00
66	Котел паровой Д900	110	31.01.2003	28.02.2010	149 583,33
67	Пароперегреватель к котлу	111	31.01.2003	28.02.2010	16 666,67
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	112	25.02.2003	25.03.2010	59 000,00
69	Система вентиляции ангара	113	28.02.2003	28.02.2013	64 675,10
70	Маркиратор	116	30.04.2003	30.05.2010	291 416,59
71	Монитор LCD	117	30.04.2003	30.05.2010	10 500,00
72	Системный блок компьютера	118	30.04.2003	30.07.2007	8 158,33
73	Машина протирочная	119	30.04.2003	30.05.2010	40 000,00
74	Терминал весовой	125	31.08.2003	30.09.2013	114 465,55
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	126	30.10.2003	30.11.2010	18 522,50
76	Весы Ohaus AR 2140	127	30.10.2003	30.11.2010	41 477,50
77	Нитратометр АНИОН-700	128	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
78	Насосная установка	131	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
79	Насосная установка	132	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
80	Насосная установка	133	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
81	Насосная установка	134	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
82	Насосная установка	135	31.01.2004	28.02.2011	25 623,82
83	Парогенератор	136	28.02.2004	28.03.2014	70 458,33
84	Микромельница 10-ММ	137	28.02.2004	28.03.2011	35 254,24
85	Принтер-копир Samsung многофун.	143	22.04.2005	22.05.2008	14 000,00
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	149	22.08.2005	21.09.2012	114 400,00
87	Анализатор влажности АВ-50	158	29.08.2005	28.09.2012	40 173,73
88	Таль 1т-6м.	153	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
89	Таль 1т-6м.	154	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
90	Автоклав Б6-КАВ	148	05.09.2005	05.10.2012	144 067,80
91	Блок измер. температуры и влажности	161	06.09.2005	05.10.2012	10 450,00
92	Блок измер. температуры и влажности	162	06.09.2005	05.10.2012	10 499,99
93	Насос ЦМФ-50/10	159	13.09.2005	13.10.2012	11 844,92
94	Насос DG0-200	160	21.09.2005	21.10.2012	15 701,12
95	Насос РПА-5-5-К	166	23.09.2005	23.10.2012	44 718,64
96	Редуктор ЗМП 40-22	167	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
97	Редуктор ЗМП 40-22	168	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
98	Редуктор ЗМП 40-22	169	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
99	Редуктор ЗМП 40-22	170	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	172	29.05.2006	28.06.2009	22 021,38
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	173	29.05.2006	28.06.2009	22 992,67
102	Электронный регистр "Параграф"	174	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
103	Электронный регистр "Параграф"	175	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
104	Электронный регистр "Параграф"	176	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
105	Электронный регистр "Параграф"	177	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
106	Электронный регистр "Параграф"	178	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
107	Электронный регистр "Параграф"	179	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
108	Мойка гор.воды Universe	180	18.08.2006	16.09.2016	47 238,14
109	Машина очистительная ВОС-215	183	26.04.2007	26.05.2014	108 474,58
110	Корнеплодорезка КПП-ВОС-212	184	26.04.2007	26.05.2014	63 347,46
111	Корнеплодорезка ПР-ВОС-817	185	26.04.2007	26.05.2014	75 762,71
112	Фритюрница	188	15.08.2007	13.09.2012	66 976,27
113	Насос MAN 300/2/80	189	22.08.2007	21.09.2010	34 687,00
114	Компьютер Intel Core	190	25.09.2007	25.10.2010	38 019,49
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	191	19.09.2007	19.10.2010	18 093,22
116	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	193	12.10.2007	11.11.2014	95 762,71
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	194	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	195	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93

119	Вибробункер-смеситель овощной	198	20.02.2008	21.03.2013	34 745,76
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	204	25.08.2008	25.09.2011	36 926,78
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	205	25.08.2008	25.09.2011	27 681,59
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	206	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
123	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	207	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	209	27.11.2008	27.12.2010	31 491,52
125	Весы платформенные Геркулес Пл-2	210	27.02.2009	29.03.2019	31 074,34
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	211	03.07.2009	02.08.2012	22 920,12
127	Барабано-моечная машина А9-КМ-2	212	07.09.2009	07.10.2016	175 000,00
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	213	29.09.2009	29.10.2019	60 864,40
129	Машина для резки перца	214	31.12.2009	30.01.2015	33 050,85
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	217	19.08.2010	17.09.2020	87 303,40
131	Датер МУ-380F (нерж.)	218	27.09.2010	27.10.2017	20 635,59
132	Ангар	92	12.05.2002	12.05.2022	1 440 000,00
	ИТОГО				6 752 707,23

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Год постройки
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	выписка ЕГРН	св отс
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	выписка ЕГРН	св отс
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	выписка ЕГРН	св отс
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	выписка ЕГРН	св отс
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	выписка ЕГРН	св отс

Право на движимое имущество подтверждено инвентаризационной описью основных средств ООО «ЗПТ».

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – св отс. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная стоимость.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 26 февраля 2018 года по 31 мая 2018 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 26 февраля 2018 года.

Дата составления отчета – 31 мая 2018 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.
6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.
8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н



А.Н. Волчков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью «Завод продовольственных товаров» (юридический адрес: 129110, г.Москва, проспект Мира, д.51, ИНН 7702176030, ОГРН 1037739725275) в лице конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, т.(4862)54-21-95, ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-107538/16-124-164Б от 05.10.2017г.

Сведения об Оценщике:

Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдан 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 23 августа 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024139.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00016/6, срок действия – с 13.08.2016г. по 12.08.2017г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00015/7, срок действия – с 13.08.2017г. по 12.08.2018г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Паспортные данные	54 03 791634, выдан 17.04.2004г. Железнодорожным РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-304-91-03
E-mail	avirorel@yandex.ru
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

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

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обязательны к применению в виду того, что оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. 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.

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

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. 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.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта

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

5. 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).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки).

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически

оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок

оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы,

сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая Перспектива методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три

подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием Перспективаа использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Инвентаризационная опись основных средств.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
2	Количественные и качественные характеристики	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним Результаты осмотра, инвентаризационные описи основных средств
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 19 февраля 2018г. и 26 февраля 2018г.

Место осмотра: Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова.

При осмотре присутствовал оценщик Волчков Алексей Николаевич и конкурсный управляющий ООО «ЗПТ» Латышев Борис Бикторович. Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ», представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	1 053,1	св отс	св отс
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	308,9	св отс	св отс
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	97,0	св отс	св отс
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	759,1	св отс	св отс
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	113,2	св отс	св отс
ИТОГО				

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (движимое имущество)

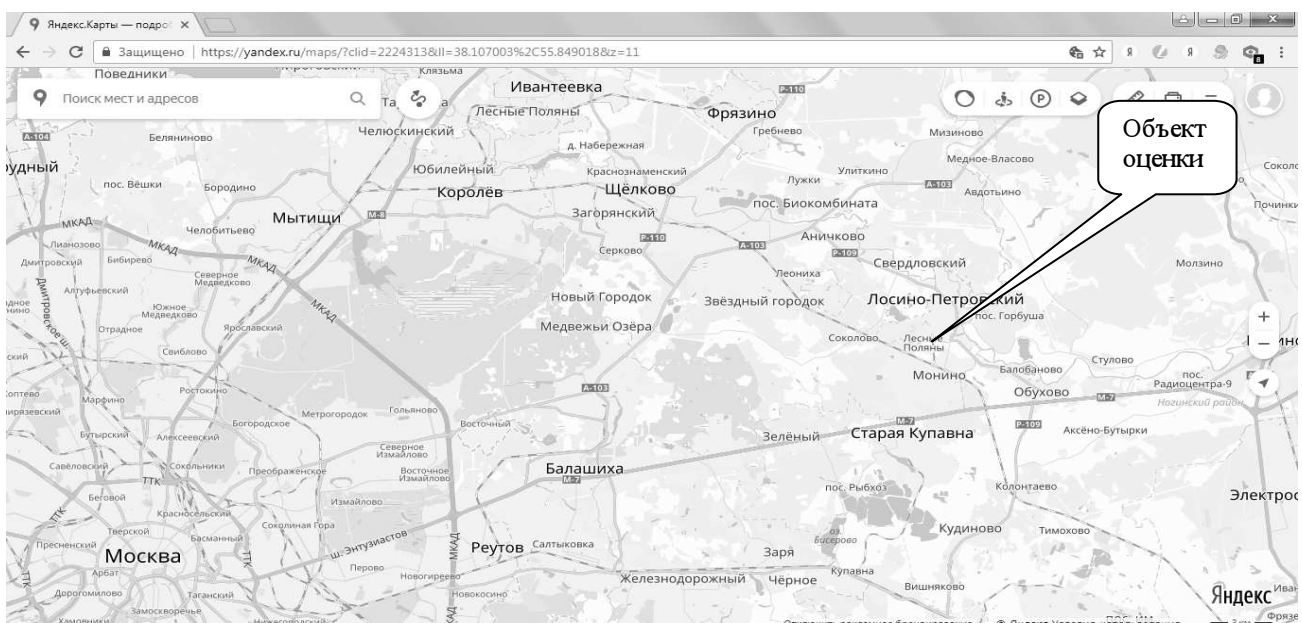
№ пп	Наименование	Инв №	Дата ввода	Дата завершения начисления амортизации	Первоначальная стоимость, руб.
1	Активатор пищевой 2м.куб.	4	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	5	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	6	03.03.1997	03.03.2007	17 500,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	7	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	8	03.03.1997	03.03.2007	7 500,00
6	Редуктор Ч-125	12	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
7	Редуктор Ч-125	13	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
8	Редуктор Ч-125	14	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
9	Редуктор Ч-125	15	03.03.1997	03.03.2007	3 500,00
10	Система вентиляции	16	03.03.1997	03.03.2007	77 600,00
11	Система электропитания	17	03.03.1997	03.03.2007	31 550,00
12	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	22	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
13	Шинковальная машина	23	18.09.1997	18.09.2007	7 100,00
14	Электроталь 2т бм	24	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
15	Электроталь 2т бм	25	18.09.1997	17.09.2004	5 725,00
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	26	15.10.1997	15.10.2007	4 085,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	27	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	28	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
19	Редуктор Ц2У 200-40-12	29	15.10.1997	15.10.2007	3 250,00
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	36	27.01.1998	27.01.2004	4 125,00
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	41	29.01.1998	29.01.2008	6 666,67
22	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	42	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
23	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	43	16.02.1999	16.02.2008	7 000,00
24	Бракеражная машина	44	30.03.1998	30.03.2008	13 333,00
25	Компьютер	51	24.01.2009	26.08.2015	14 923,00
26	Станок трубогибочный УГС-5 (с	54	27.05.1999	27.11.2017	17 800,00

	учетом коэфф.сменности)				
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	55	27.05.1999	27.04.2021	21 000,00
28	Мотор-редуктор	61	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
29	Мотор-редуктор	62	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
30	Мотор-редуктор	63	09.08.1999	09.08.2009	5 135,00
31	Цистерна N-50592187	64	21.09.1999	21.09.2019	180 000,00
32	Цистерна N-57309224	65	21.09.1999	21.09.2019	28 000,00
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	66	30.10.1999	30.10.2009	11 585,00
34	Рефрактометр	67	15.12.1999	15.07.2005	6 700,00
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	68	23.12.1999	23.12.2009	9 333,33
36	Автоклав Б6-КАВ-2	69	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	70	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
38	Автоклав Б6-КАВ-2	71	15.06.2000	15.06.2010	77 685,00
39	Парогенератор УПС 1600/100М	72	15.06.2000	15.06.2011	370 640,67
40	Шкаф сушильный "Универсал"	75	02.03.2001	02.03.2011	23 055,00
41	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	76	31.12.2001	31.08.2007	2 419,08
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	77	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	78	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	79	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	80	31.12.2001	31.01.2008	2 415,00
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	81	31.12.2001	28.02.2019	5 500,00
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	82	31.12.2001	28.02.2009	3 500,00
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	83	31.12.2001	28.02.2009	2 800,00
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	84	31.12.2001	28.02.2003	2 500,00
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	85	31.12.2001	30.09.2012	6 500,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	86	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	87	31.12.2001	30.11.2009	4 166,50
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	88	31.12.2001	31.12.2000	4 583,33
54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	89	31.03.2002	31.03.2012	86 001,67
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	90	31.03.2002	01.04.2022	77 396,35
56	Установка насосная	91	31.03.2002	01.04.2010	48 743,33
57	Подвеска для талей	94	30.09.2002	30.10.2007	92 926,74
58	Насос винтовой ПВ-302/1	96	30.09.2002	30.10.2009	28 895,32
59	Насос гомогенизатор МДХ	97	30.09.2002	30.10.2009	61 310,78
60	Таль 5 т.	98	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
61	Таль 5 т.	99	30.09.2002	30.10.2007	154 000,00
62	Таль 1 т.	100	30.09.2002	30.10.2007	44 000,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	101	30.09.2002	30.10.2009	28 952,32
64	Насос винтовой ПВ-302/1	102	30.09.2002	30.10.2009	38 659,85
65	Теплогенератор	104	31.10.2002	30.11.2012	262 825,00
66	Котел паровой Д900	110	31.01.2003	28.02.2010	149 583,33
67	Пароперегреватель к котлу	111	31.01.2003	28.02.2010	16 666,67
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	112	25.02.2003	25.03.2010	59 000,00
69	Система вентиляции ангара	113	28.02.2003	28.02.2013	64 675,10
70	Маркиратор	116	30.04.2003	30.05.2010	291 416,59
71	Монитор LCD	117	30.04.2003	30.05.2010	10 500,00

72	Системный блок компьютера	118	30.04.2003	30.07.2007	8 158,33
73	Машина протирочная	119	30.04.2003	30.05.2010	40 000,00
74	Терминал весовой	125	31.08.2003	30.09.2013	114 465,55
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексо м гирь	126	30.10.2003	30.11.2010	18 522,50
76	Весы Ohaus AR 2140	127	30.10.2003	30.11.2010	41 477,50
77	Нитратометр АНИОН-700	128	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
78	Насосная установка	131	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
79	Насосная установка	132	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
80	Насосная установка	133	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
81	Насосная установка	134	31.01.2004	28.02.2011	25 623,81
82	Насосная установка	135	31.01.2004	28.02.2011	25 623,82
83	Парогенератор	136	28.02.2004	28.03.2014	70 458,33
84	Микромельница 10-ММ	137	28.02.2004	28.03.2011	35 254,24
85	Принтер-копир Samsung многофун.	143	22.04.2005	22.05.2008	14 000,00
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	149	22.08.2005	21.09.2012	114 400,00
87	Анализатор влажности АВ-50	158	29.08.2005	28.09.2012	40 173,73
88	Таль 1т-6м.	153	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
89	Таль 1т-6м.	154	31.08.2005	30.09.2010	47 728,82
90	Автоклав Б6-КАВ	148	05.09.2005	05.10.2012	144 067,80
91	Блок измер. температуры и влажности	161	06.09.2005	05.10.2012	10 450,00
92	Блок измер. температуры и влажности	162	06.09.2005	05.10.2012	10 499,99
93	Насос ЦМФ-50/10	159	13.09.2005	13.10.2012	11 844,92
94	Насос DG0-200	160	21.09.2005	21.10.2012	15 701,12
95	Насос РПА-5-5-К	166	23.09.2005	23.10.2012	44 718,64
96	Редуктор ЗМП 40-22	167	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
97	Редуктор ЗМП 40-22	168	14.10.2005	14.11.2012	10 021,19
98	Редуктор ЗМП 40-22	169	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
99	Редуктор ЗМП 40-22	170	14.10.2005	14.11.2012	10 021,18
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	172	29.05.2006	28.06.2009	22 021,38
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	173	29.05.2006	28.06.2009	22 992,67
102	Электронный регистр "Параграф"	174	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
103	Электронный регистр "Параграф"	175	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
104	Электронный регистр "Параграф"	176	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
105	Электронный регистр "Параграф"	177	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
106	Электронный регистр "Параграф"	178	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
107	Электронный регистр "Параграф"	179	07.08.2006	07.09.2009	10 400,00
108	Мойка гор.воды Universe	180	18.08.2006	16.09.2016	47 238,14
109	Машина очистительная ВОС-215	183	26.04.2007	26.05.2014	108 474,58
110	Корнеплодорезка КПР-ВОС-212	184	26.04.2007	26.05.2014	63 347,46
111	Корнеплодорезка ПР-ВОС-817	185	26.04.2007	26.05.2014	75 762,71
112	Фритюрница	188	15.08.2007	13.09.2012	66 976,27
113	Насос MAN 300/2/80	189	22.08.2007	21.09.2010	34 687,00
114	Компьютер Intel Core	190	25.09.2007	25.10.2010	38 019,49
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	191	19.09.2007	19.10.2010	18 093,22
116	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	193	12.10.2007	11.11.2014	95 762,71
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	194	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	195	29.10.2007	28.11.2010	14 355,93
119	Вибробункер-смеситель овощной	198	20.02.2008	21.03.2013	34 745,76
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	204	25.08.2008	25.09.2011	36 926,78
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	205	25.08.2008	25.09.2011	27 681,59
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	206	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
123	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	207	30.09.2008	30.10.2013	63 971,18
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	209	27.11.2008	27.12.2010	31 491,52

125	Весы платформенные Геркулес ПЛ-2	210	27.02.2009	29.03.2019	31 074,34
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	211	03.07.2009	02.08.2012	22 920,12
127	Барабано-мочная машина А9-КМ-2	212	07.09.2009	07.10.2016	175 000,00
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	213	29.09.2009	29.10.2019	60 864,40
129	Машина для резки перца	214	31.12.2009	30.01.2015	33 050,85
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	217	19.08.2010	17.09.2020	87 303,40
131	Датер МУ-380F (нерж.)	218	27.09.2010	27.10.2017	20 635,59
132	Ангар	92	12.05.2002	12.05.2022	1 440 000,00
	ИТОГО				6 752 707,23

Местоположение объекта на карте представлено ниже:



8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – не установлено. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, обременения в расчетах не учитывались.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта,

непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);

- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

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

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшений земельных участков, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования зданий и сооружений в качестве производственно-складских.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся земельные участки и объекты недвижимости, предназначенные для осуществления производственно-складской и административной деятельности. Целевое назначение земельных участков – размещение зданий и сооружений. В настоящее время объекты недвижимости используются по назначению, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме разрешенной, юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или предоставление объектов недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования: в качестве зданий, предназначенных для производственно-складской деятельности с наличием офисно-бытовых помещений.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение.

9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

9.1 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Структура промышленного производства в 1 квартале 2017 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так рост доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса замедлил свои темпы (+0,6 п.п.). Но несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-1,8%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила 45,63 процента. Наблюдается сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса - 28,42% (-1,57 п.п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-1,61 п.п.). Незначительное увеличение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса - 12,40 % (+0,28 п.п.) и сектор инвестиционного спроса - 11,89 % (+0,73 п.п.).

В 1 квартале 2017 году наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемуся в судебном производстве за 1 квартал 2017 год составила 147,2 млрд. руб. (из них удовлетворенно требований на сумму 38,7 млрд. руб.). Сумма требований по завершённым судебным делам составила 37,8 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований - 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. - завершённые дела.

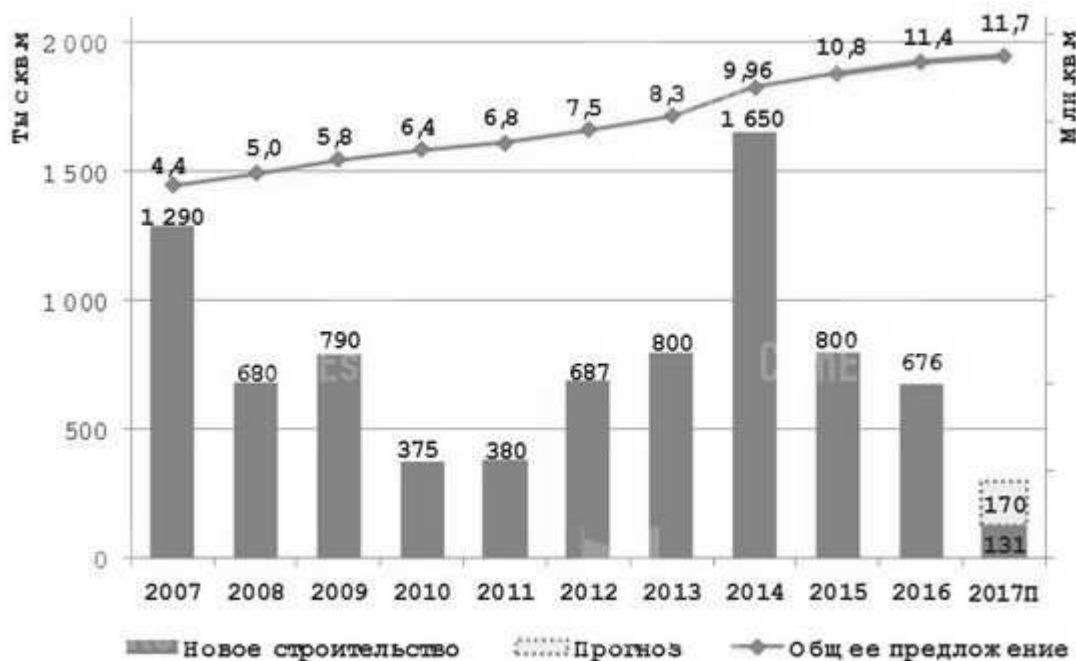
Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>

9.1.2 Рынок коммерческой недвижимости Московской области

По данным S.A. Ricci, в I полугодии 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона вышло около 130 тыс. кв. м новых качественных площадей, что на 32% (112 тыс. кв. м) больше по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, однако, тем не менее, является одним из самых низких показателей за последние 10 лет. Для сравнения: первые шесть месяцев 2014 и 2015 гг. были рекордными: тогда показатели ввода нового предложения составили 672 тыс. кв. м и 567 тыс. кв. м.

Динамика прироста нового предложения складских площадей:



Объем новых площадей в I полугодии 2017 г. был сформирован за счет качественных складских комплексов класса А. Среди крупнейших: «Бекасово» (II очередь) – 35 тыс. кв. м., ТСТ «Транссервис» (22 тыс. кв. м) и пр.

«Совокупный объем складских площадей в первом полугодии 2017 г. увеличился всего на 1% и составил 11,6 млн. кв. м. До конца года совокупный объем складских площадей, по нашим прогнозам, не превысит 1,7 млн. кв. м. Низкая активность девелоперов объясняется высокой вакансией, низкой арендной ставкой и неблагоприятными макроэкономическими условиями, - говорит Дмитрий Герастовский, директор департамента складской недвижимости S.A. Ricci. – Даже при условии выхода на рынок всех запланированных к вводу в эксплуатацию складских площадей, в 2017 г. будет введено всего около 300 тыс. кв. м. – это самый низкий показатель за последние 10 лет».

Таблица – Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2017 г.

Объект	Шоссе	Расстояние от МКАД, км.	Направление	Площадь, тыс. кв.м	Класс
«Логопарк Север 2» (II очередь) 1,2,3 блоки	Ленинградское	27	Север	48 000	А
СК «Внуково II» (II очередь), 4 блока	Киевское	20	Юго-Запад	50 000	А
ПНК «Бекасово» (BMW)	Киевское	50	Юго-Запад	35 000	А
СК «Борисовка»	Симферопольское	н/д	Юг	37 000	А

Первый квартал 2017 года подарил всем участникам рынка складов робкую надежду на восстановление спроса на качественные складские проекты в Московском регионе. Прежде всего это связано с положительными изменениями в экономике страны.

Многие компании, до этого занимавшие выжидательную позицию и скорее оценивавшие условия и ставки аренды, решили воспользоваться благоприятным моментом и арендовать складские площади. При этом если в 2016 году основным драйвером спроса были продуктовые торговые операторы, то по итогам I квартала преобладающая доля в сделках пришлась на сегмент фарм-дистрибуции и online-торговли. Также наблюдается возросшее количество запросов на приобретение складских комплексов.

Что касается строительства новых объектов, то картинка в целом не изменилась. В настоящий момент уровень арендных ставок и объем вакантных площадей делают реализацию новых проектов экономически нерентабельной, что подтверждается минимальным объемом введенных в эксплуатацию площадей. Поэтому доля проектов, реализованных по схеме BTS, в 2017 году не сократится.

Таблица – Динамика* основных показателей рынка складов

Наименование	Класс «А»	Класс «В»
Объем качественного предложения (тыс. кв.м),	12 722	
в том числе:	10 771	1 951
Введено в эксплуатацию в I квартале 2017 года (тыс. кв.м),	56	
в том числе:	56	
Объем сделок в I квартале 2017 года (тыс. кв.м),	98,1	
Доля вакантных площадей (%)	12	
Заявляемые арендные ставки** (руб./кв.м/год)	3000-4500	2000-3500
Операционные расходы (руб./кв.м/год)	1000-1200	700-900

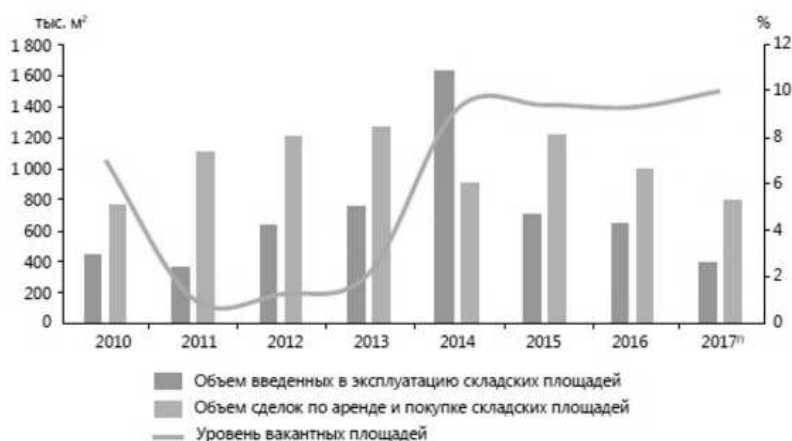
* Изменения по сравнению с IV кварталом 2016 года

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

В I квартале 2017 года в Московском регионе было введено в эксплуатацию 56 000 кв.м качественных складских площадей, что почти на 60% ниже показателя аналогичного периода 2016 года. Стоит отметить, что введенные объекты являются спекулятивными.

Несмотря на низкий объем ввода, небольшой, пусть и стабильный, спрос, а также продолжающаяся оптимизация арендаторами своих складских мощностей скорректировали уровень вакантных площадей. По итогам первых трех месяцев 2017 года показатель достиг значения 12%, что почти на 3 процентных пункта выше итогового показателя 2016. Наибольший объем свободных площадей сосредоточен на севере региона, который является одним из лидеров по вводу в эксплуатацию новых складских комплексов (в том числе и спекулятивных) за последние несколько лет.

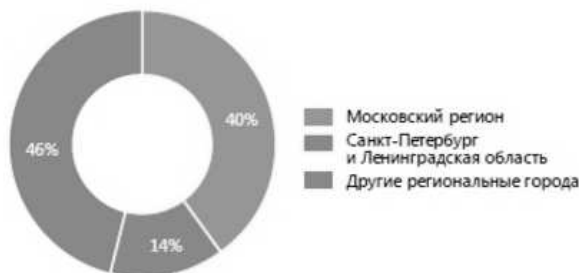
Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе:



За I квартал 2017 года в Московском регионе было арендовано и куплено 98 100 кв.м, что почти в 2,5 раза меньше аналогичного показателя 2016 года, который был рекордным для данного периода за всю историю рынка качественной складской недвижимости.

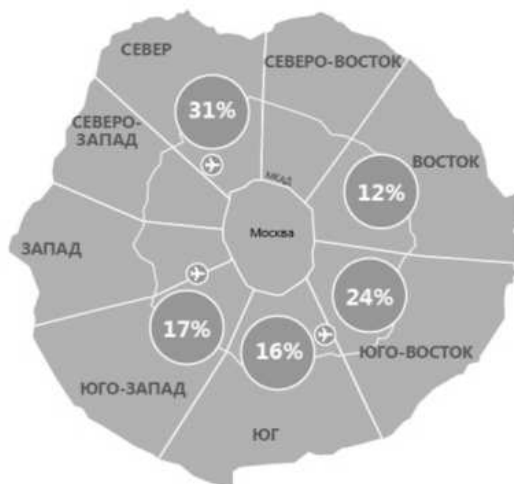
По России совокупный объем сделок составил 244 000 кв.м. Основным отличием в региональной структуре сделок за первые три месяца 2017 года является снижение доли Московского региона, которая исторически была гораздо больше доли остальных городов России: в I квартале 2017 года она составила 40% и оказалась меньше доли сделок региональных городов России (исключая Москву и Санкт-Петербург).

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в зависимости от региона:



Если говорить о географическом распределении сделок Московского региона, то наибольший объем по итогам I квартала 2017 года пришелся на Север и Юго-Восток – около 55%.

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона:



В I квартале 2017 года продолжилась начавшаяся во второй половине 2016 года тенденция сокращения в общем объеме сделок доли компаний из сектора розничной торговли, которая была локомотивом отрасли в последние 2 года. За первые три месяца 2017 на такие компании пришлось около 34%: это по-прежнему максимальное значение среди других профилей, но существенно меньшее, чем ранее. Для сравнения, в первой половине 2016 года доля компаний из сектора розничной торговли была около 50%. Практически все продуктовые торговые операторы реализовали свои краткосрочные программы аренды складских площадей в 2015-2016 годах, и сейчас на первые роли выходят компании-дистрибьюторы и производственные компании. Высокая доля компаний из сегмента online-торговли в I квартале 2017 года пока, скорее, связана с небольшим совокупным объемом сделок, когда каждая сделка может иметь значительную долю. Говорить о том, что online-торговля станет новым локомотивом складской отрасли, пока рано.

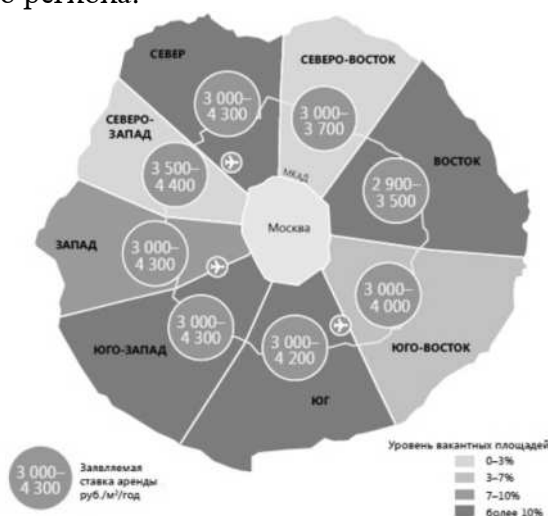
Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора:



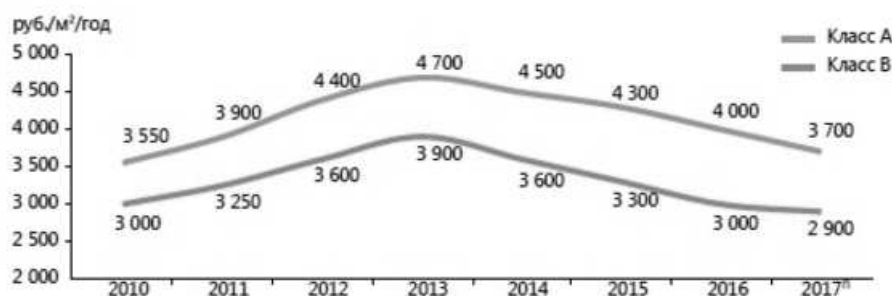
Средний размер сделки по итогам I квартала 2017 года составил 10 500 кв.м, что в целом соответствует сложившейся практике, когда крупные сделки не происходят в начале года, а также тому факту, что крупные игроки уже воспользовались текущей ситуацией на рынке для аренды или покупки необходимых им площадей.

На данный момент средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса «А» в Московском регионе составляет 3700 руб./кв.м/год, на помещения класса «В» – 3000 руб./кв.м/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). С начала года снижение средних заявляемых ставок аренды составило 5%.

Заявляемые ставки аренды* и распределение свободных площадей класса «А» по направлениям Московского региона:



Динамика средних заявляемых ставок аренды* на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении:



* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3-5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. Долгосрочные контракты на 5-7 лет заключаются с условием обязательного досрочного расторжения, на котором настаивают арендаторы. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

За первые три месяца 2017 года до 1,5 млн кв.м вырос объем вакантных площадей за счет не самых ликвидных проектов: арендаторы сейчас имеют возможность (и осуществляют ее) переехать из устаревших морально и физически складских комплексов в современные объекты, где предлагаются при этом и привлекательные ставки аренды.

В сложившихся в стране непростых экономических условиях для большинства арендаторов основным фактором при выборе помещения является стоимость аренды. Качество здания и его местоположение по-прежнему остаются второстепенными факторами.

По итогам I квартала 2017 года можно наблюдать сдержанный оптимизм девелоперов и арендаторов, а также инвестиционных фондов. Многие из них оптимизировали свои затраты, приспособились к внешним условиям и думают о дальнейшем развитии. В связи с этим до конца 2017 года ожидается сохранение текущего спроса в качественных складских комплексах. Со стороны девелоперов возможно объявление о старте новых проектов.

На рынке практически не осталось складских комплексов, собственники которых ранее целенаправленно применяли демпинговую политику в отношении ставок для привлечения арендаторов. Однако значительный объем вакантных площадей по-прежнему продолжает оказывать влияние на ставки. В течение 2017 года ожидается снижение ставок на 3-5%.

В 2017 г. профиль арендаторов продолжит меняться: компании из сектора розничной торговли, вероятнее всего, останутся в числе лидеров по объему арендуемых площадей, однако их доля в общем объеме сделок вряд ли превысит 30%. Активно будут развиваться производственные компании и дистрибьюторы, которые станут одними из самых активных арендаторов в 2017 году.

Небольшие объемы ожидаемого нового ввода и стабильный спрос окажут положительное влияние на объем вакантных площадей. Ожидается, что к концу 2017 года показатель сократится до 10%.

Источник информации:

<https://zдание.info>, <http://comestate.ru>, <http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>,
<http://www.logistics.ru>, <http://www.cre.ru>, <http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.arendator.ru>,
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{зУ},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{зУ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и

доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_j – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (Перспектива аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является Перспектива типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

– фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста

здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустраимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустраимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между

восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустрашимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок,

ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся, поскольку расчет внешнего износа, основанный на данных сравнительного подхода (модель экстракции рынка) фактически дублирует последний и подменяет затратный подход к оценке сравнительным, что выражается в практически идентичной стоимости, полученной данными подходами к оценке.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность расчета рыночной стоимости земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении. В случае если оцениваемый объект имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в

методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Согласно инвентарной описи основных средств должник не обладает какими-либо правами на земельный участок на котором расположены объекты оценки.

10.2.3 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет. Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого

необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т. д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_320_kv_m_sc_helkovo_kometa_gsk_68035796_30/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kv_sche_lkovskiy_rayon_s_trubino_6802_057728/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_kv_m_tarasovo_ul_sovhoznaya_6804315818/
Цена предложения, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Общая площадь здания, кв. м	1 053,1	320,0	710,0	500,0
Площадь земельного участка, кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	-
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		10 313	9 859	12 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Ногинский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Площадь, кв. м</i>	1 053,1	320	710	500
Корректирующий коэффициент		0,90	0,96	0,93
Скорректированная цена, руб.		7 611	7 761	9 151
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 611	7 761	9 151
<i>Техническое состояние</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 611	7 761	9 151
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		7 611	7 761	9 151
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 611	7 761	9 151
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		5 860	5 976	7 046
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 860	5 976	7 046
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		1 934	1 972	2 325
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади		6 294		
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.		6 628 211		

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_320_kvm_g_sc_helkovo_kometa_ghsk_68035796_30/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kvm_sche_lkovskiy_rayon_s_trubino_6802_057728/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_kv_m_tarasovo_ul_sovhoznaya_6804315818/
Цена предложения, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Общая площадь здания, кв. м	308,9	320,0	710,0	500,0
Площадь земельного участка, кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	-
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		10 313	9 859	12 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл.,

				Ногинский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Площадь, кв. м</i>	308,9	320	710	500
Корректирующий коэффициент		1,01	1,08	1,05
Скорректированная цена, руб.		8 542	8 731	10 332
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 542	8 731	10 332
<i>Техническое состояние</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 542	8 731	10 332
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 542	8 731	10 332
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 542	8 731	10 332
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		6 577	6 723	7 956
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		6 577	6 723	7 956
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		2 170	2 219	2 625
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади			7 085	
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.			2 188 557	

Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_320_kv_m_g_sc_helkovo_kometa_gsk_68035796_30/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kv_sche_lkovskiy_rayon_s_trubino_6802_057728/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_kv_m_tarasovo_ul_sovhoznaya_6804315818/
Цена предложения, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Общая площадь здания, кв. м	97,0	320,0	710,0	500,0
Площадь земельного участка, кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	-
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		10 313	9 859	12 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000

<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Ногинский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Площадь, кв. м</i>	97,0	320	710	500
Корректирующий коэффициент		1,12	1,20	1,16
Скорректированная цена, руб.		9 472	9 701	11 414
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 472	9 701	11 414
<i>Техническое состояние</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 472	9 701	11 414
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 472	9 701	11 414
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 472	9 701	11 414
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		7 293	7 470	8 789
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 293	7 470	8 789
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		2 407	2 465	2 900
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади			7 851	
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.			761 547	

Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435 . Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710

		<u>320 kvm q sc helkovo kometa qsk 68035796 30/</u>	<u>kvm schelkovski y rayon s trubin o 6802057728/</u>	<u>oschadyu 50 0 kvm taras ovo ul sovh oznaya 6804 315818/</u>
Цена предложения, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Общая площадь здания, кв. м	759,1	320,0	710,0	500,0
Площадь земельного участка, кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	-
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		10 313	9 859	12 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>		собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент				собственност ь
Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерчески е
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Ногинский р- н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Площадь, кв. м</i>	759,1	320	710	500
Корректирующий коэффициент		0,92	0,99	0,95
Скорректированная цена, руб.		7 780	8 003	9 348
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 780	8 003	9 348
<i>Техническое состояние</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 780	8 003	9 348
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 780	8 003	9 348
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 780	8 003	9 348
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой

Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		5 991	6 162	7 198
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 991	6 162	7 198
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		1 977	2 033	2 375
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади		6 450		
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.		4 896 195		

Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_320_kvm_g_schelkovo_kometa_gsk_6_803579630/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kvm_schelkovskiy_rayon_s_trubino_6802_057728/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_kvm_tarasovo_ul_sovhoznoye_6804_315818/
Цена предложения, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Общая площадь здания, кв. м	113,2	320,0	710,0	500,0
Площадь земельного участка, кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		-	-	-
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	-
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		3 300 000	7 000 000	6 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		10 313	9 859	12 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		10 313	9 859	12 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Ногинский р-

	Н			Н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 457	8 084	9 840
<i>Площадь, кв. м</i>	113,2	320	710	500
Корректирующий коэффициент		1,11	1,19	1,15
Скорректированная цена, руб.		9 387	9 620	11 316
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 387	9 620	11 316
<i>Техническое состояние</i>	удв.	удв.	удв.	удв.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 387	9 620	11 316
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 387	9 620	11 316
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 387	9 620	11 316
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		7 228	7 407	8 713
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 228	7 407	8 713
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		2 385	2 444	2 875
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади			7 783	
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.			881 036	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

1438 · Входящие — Янд... x | Купить нежилое помещ... x | Помещение свободног... x | Коммерческая недвиж... x | Яндекс.Карты — подро... x

← → С Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_320_kv_m_schelkovo_kometa_gsk_6803579630/

Недвижимость на Move.ru · Московская область · р-н Щелковский · г. Щелково

Продажа помещения свободного назначения, 320 м², Щелково

3 300 000 ₽ цена за м² 10 312 ₽

руб дол евро btc

Щелковский р-н г. Щелково

полный адрес


Щёлковское ш.

☆ Добавить в избранное

29 января 12 (+1 за сегодня) Обновлено 27 февраля

Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101 A101: Квартиры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха [Узнать больше](#)



Атриум

+7 (926) 179-93-51

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

ПСН в продаже

Цена:	3 300 000 Р	Общая площадь:	320 м²
Цена за м²:	10 312 Р	Дата публикации:	29 января
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	27 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается помещение (бокс) для использования под автосервис. Общая площадь 320,2 м. кв., внутри три больших помещения (стены не капитальные, размер помещений можно изменять), пять въездов, электричество подведено. В данный момент используется под автосервис. При желании можно приобрести с покрасочной камерой и другим оборудованием (камера и оборудование в стоимость не входят). Помещение находится на охраняемой территории ГСК «Комета». Собственность оформлена.

Информация

Продается ПСН площадью 320 кв.м. Московская область, цена 3 300 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Аналог №2

1438 · Входящие — Яндекс · Купить нежилое помещ... · Помещение свободног... · Коммерческая недвиж... · Яндекс.Карты — подро...
← → Зашищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kv_m_schelkovskiy_rayon_s_trubino_6802057728/

Недвижимость на Move.ru · Московская область · р.н. Щелковский · г. Щелково


Продается помещение свободного назначения, 710 м², Щелково

7 000 000 Р цена за м²
9 859 Р Щелковский р.н г. Щелково
полный адрес
Фряновское ш. [Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc [f](#) [pencil](#) [t](#) [vk](#)

9 декабря 2017 [22](#) (+1 за сегодня) Обновлено 26 февраля [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)


A101 A101: Квартиры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха [Узнать больше](#)



Контактное лицо: Анастасия
+7 (903) 101-99-08
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

1438 · Входящие — Яндекс · Купить нежилое помещ... · Помещение свободног... · Коммерческая недвиж... · Яндекс.Карты — подро...
← → Зашищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_710_kv_m_schelkovskiy_rayon_s_trubino_6802057728/



ПСН в продажу

Цена:	7 000 000 Р	Общая площадь:	710 м²
Цена за м²:	9 859 Р	Дата публикации:	9 декабря 2017
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	26 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагается на продажу комплекс для бизнеса, ранее пользующийся популярностью автосервис. Возможно использовать и под другой вид бизнеса. Общая площадь помещения 710 кв. м. Площадь участка 2530 кв. м. Имеется два въезда на территорию комплекса, один из которых оснащен откатными электрическими воротами. Преимущество в непосредственной близости к Фряновскому шоссе, что обеспечивает колоссальный трафик.

Информация

Продается ПСН площадью 710 кв. м. Московская область, цена 7 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

4 НОВЫЕ СТАНЦИИ МЕТРО В 2019 Г. **A101**

Помещения в ЖК Белые ночи

Помещения от 5,1 млн руб, свободные планировки от 45 м2 с возможностью объединения помещений. Бизнес-ипотека!


[+7 \(495\) 461-22-...](#)

[Все спецпредложения](#)

реклама

ПРОЗМАРИН
ЖИЛЫЙ КОМПЛЕКС

КУЗАО | БИЗНЕС-КЛАСС



Аналог №3

Недвижимость на Move.ru + Москва область → р.н. Ногинский → г. Ногинск

Продается помещение свободного назначения, 500 м², Ногинск, Совхозная улица

6 000 000 ₽ цена за м² 12 000 ₽ Ногинский р.н. г. Ногинск Совхозная улица полный адрес Горьковское ш. Добавить в избранное

руб дол евро btc 19 февраля 3 (+1 за сегодня) Обновлено 26 февраля Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101 A101: Квартыры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха Узнать больше

Светлана
Собственник
+7 (916) 165-10-04
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

PSN в продажу

Цена:	6 000 000 ₽	Общая площадь:	500 м ²
Цена за м ² :	12 000 ₽	Дата публикации:	19 февраля
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	26 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание многофункционального назначения. Расположено на территории бывшего совхоза Павловский (бывший совхозный гараж). В настоящий момент это территория активно эксплуатируемой промзоны Буньково-Кузнецы, в непосредственной близости проходит федеральная трасса М7 Волга (50 км от МКАД на восток), что создает удобное транспортное сообщение. Здание состоит из нескольких помещений. 1. Большой зал, оборудован стеллажами для хранения, двумя воротами для разгрузки, комната кладовщика-охраны, две холодильные камеры, санузел. Использовалось как склад под продукты питания. Помещение с хорошей теплоизоляцией. Как термос - летом не жарко, зимой не холодно. 2. Малый зал. Имеет отдельный вход. Использовался для хранения оборудования. 3. Гараж. Просто гараж с "ямой" для т/о автотранспорта. 4. Котельная. Комната для хранения топлива. Котельная. Котел твердотопливный. Большая прилегающая территория, необходимая для эксплуатации. Огорожена. Электричество три фазы, вода - скважина. Рядом работающие предприятия. Агентам - комиссия.

Информация

СКИДКИ до 5% НА ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЖК LIFE-Ботанический сад!
Торговая недвижимость! Скидка до 5%! Витринные окна, отдельные входы. Транспортная доступность! 1 минута от метро!
+7 (495) 145-26-...
Все спецпредложения

реклама
РОЗМАРИН
ЖК КОМПЛЕКС

Обоснование корректирующих коэффициентов.

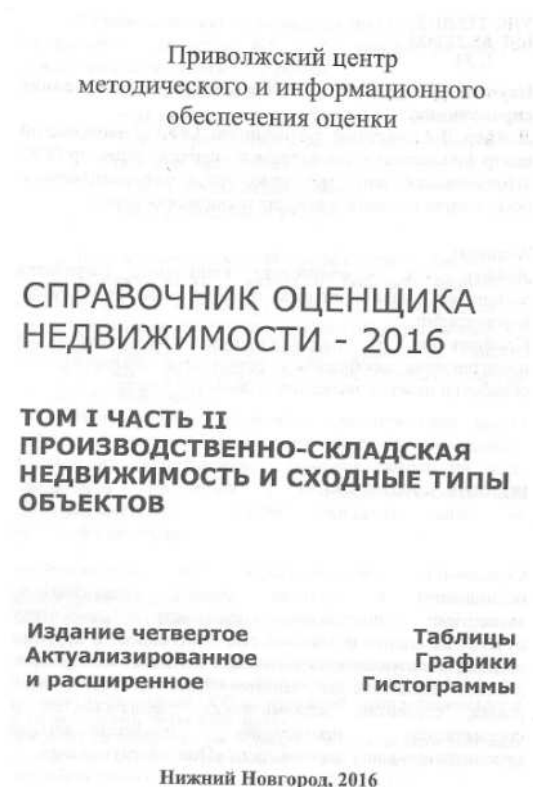
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Учитывалась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг для аналогичных объектов составляет 18%.



9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

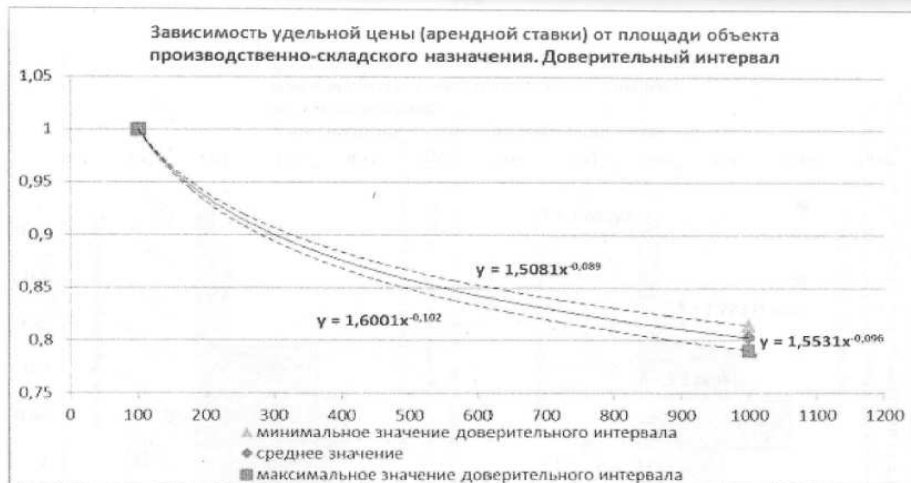
Нижний Новгород, 2016

175

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – производственно-складские базы.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д. В связи с идентичным расположением объектов оценки и аналогов данная корректировка в расчетах не использовалась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.



³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

157

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	1 053,10	320,00	710,00	500,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,80	0,89	0,83	0,86
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		0,8989	0,9639	0,9302

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	308,90	320,00	710,00	500,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,90	0,89	0,83	0,86
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		1,0112	1,0843	1,0465

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	97,00	320,00	710,00	500,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	1,00	0,89	0,83	0,86
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		1,1236	1,2048	1,1628

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	759,10	320,00	710,00	500,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,82	0,89	0,83	0,86
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		0,9213	0,9880	0,9535

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	113,20	320,00	710,00	500,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,99	0,89	0,83	0,86
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		1,1124	1,1928	1,1512

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Принята равной 1 в связи с идентичностью показателей соотношения административных и производственно-складских площадей для объекта оценки и аналогов.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (отопление) определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Доходный подход

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

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

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

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

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

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_c) / N_a,$$

где

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{\text{загрузки}} = 1 - K_{\text{нд}} .$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_n \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} P_a \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{P_a + P_{\text{нд}}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} .$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;

- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

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

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)
2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)
3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.
4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,61% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

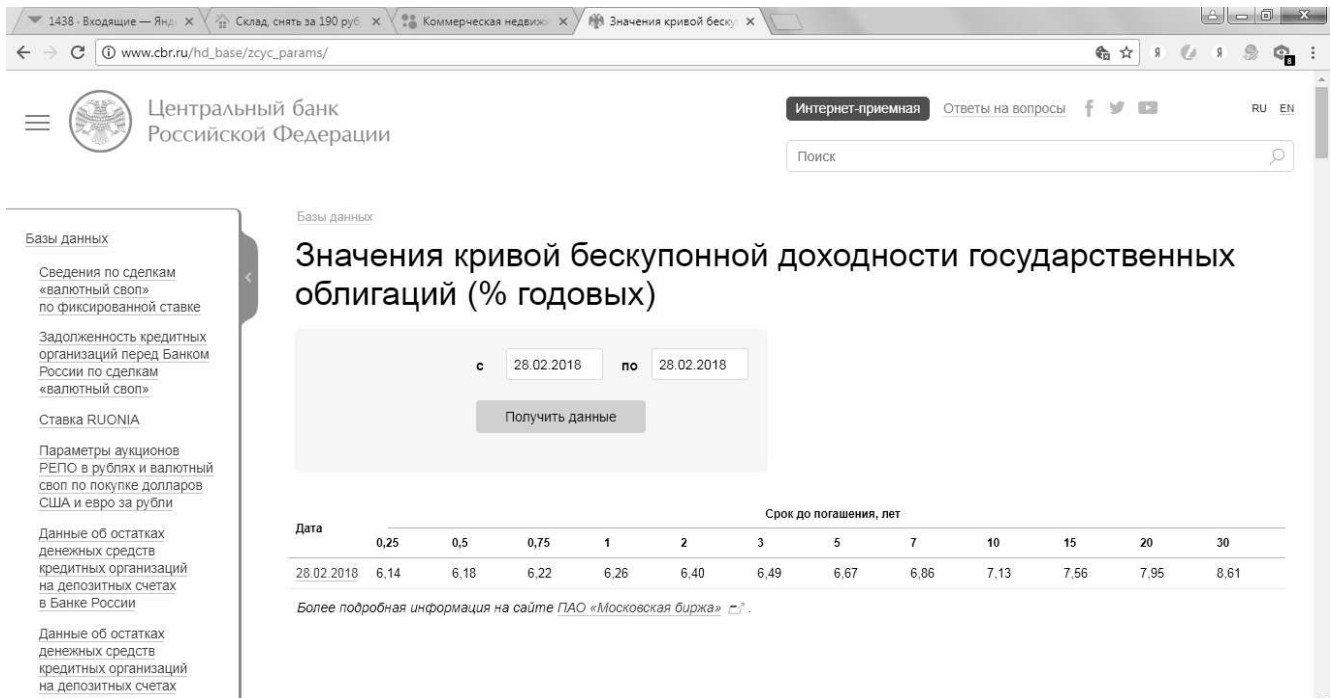


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный			1							
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
		3	8	9	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,0									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости составит 2,0%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$P = r_f \cdot L$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$П = 8,61 * 12 / 12 = 8,61\%.$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере от 0,5 до 1,0%. Значение данного показателя получено из книги АО «Бекар» «Управление недвижимостью».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда (оставшийся срок службы зданий 60 лет):

:

$$H_B = 0,0861 / ((1+0,0861)^{60}-1) \approx 0,061\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,61
Поправка за вложения в объект недвижимости	2,00
Премия за низкую ликвидность	8,61
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,50
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,061
Ставка дисконтирования	19,78

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,5% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I., 2016г., под ред. Лейфера Л.А.)

Справочник оценщика. Том 1. Часть 2. Производственная-2016.PDF - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Открыть 22 / 28 100% Инструменты Заполнить и подписать Комментарий

Таблица 26
Границы расширенного интервала значений среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
Цены		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,2% - 7,9%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,3%	1,2% - 7,3%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,5%	1,0% - 7,9%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	3,7%	0,4% - 7,0%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	1,1% - 8,4%
Арендные ставки		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	0,5% - 7,5%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,2%	1,0% - 7,3%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	0,7% - 8,1%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	3,6%	0,2% - 6,9%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	0,8% - 8,2%

139

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	19,78
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,50
Ставка капитализации	15,28

Расчет **потенциального валового дохода**. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://move.ru/objects/sdam v arendu sklad v gschelkovo melioratorov ul d 1 2262688585/	https://move.ru/objects/moskovskaya oblast gorod schelkovo schelkovskiy rayon ulica zavodskaya d 2 6800671642/	https://move.ru/objects/sdaetsya fabrichnaya ul 22 67127049/
Общая площадь помещений, кв. м	от 97 до 1053	290	335	от 300
Арендная ставка, руб./кв. м		198,0	179,0	190,0
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		198	179	190
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		198	179	190
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		198	179	190
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2018	2018	2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		198	179	190
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н	Московская обл., Щелковский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Площадь, кв. м</i>	от 97 до 1053	290,0	335,0	от 300
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	удв	удв	удв	удв

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Техническое состояние</i>	удв	удв	удв	удв
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Назначение помещений</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		168	152	162
<i>Доступ к объекту</i>	через чужую территорию	прямой	прямой	прямой
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.		129	117	125
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		129	117	125
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		43	39	41
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади			124	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Недвижимость на Move.ru + Московская область + р-н Щелковский + г. Щелково + ул. Мелиораторов

Аренда склада, 290 м², Щелково, улица Мелиораторов, 1

57 600 Р цена за м² 198 Р

Щелковский р-н г. Щелково
ул. Мелиораторов 1

Фряновское ш. 22 км от МКАД

28 ноября 2015 | 178 (+1 за сегодня) | Обновлено 20 февраля

A101 Квартиры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха [Узнать больше](#)

Андрей
Риелтор
49 объявлений
Был(а): 20 февраля, 08:24
6 лет 126 дней на сайте

+7 (919) 999-09-56

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

[Отправить заявку](#)

Склад в аренду

Цена:	57 600 Р в месяц	Общая площадь:	290 м ²
Цена за м ² :	198 Р	Дата публикации:	28 ноября 2015
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	20 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Сдам в аренду отопляемое, производственное-складское помещение общей площадью 290 м². под склад или производство в г. Щелково, ул. Мелиораторов. Огороженная территория, второй этаж, потолок 2,75 м., с/у, охраняемая территория, видео-наблюдение. Предоставляются арендные каникулы. Арендная ставка - 57 600 руб. в месяц (с отоплением). Электричество по счётчику. Прямая аренда. Собственник. Более подробная информация по телефону

Информация

Сдам Склад площадью 290 кв.м. в 22 мин от метро Московская область, цена 57 600 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

ОТ 5,1 МЛН РУБ. ОТ 45 М²

4 НОВЫЕ СТАНЦИИ МЕТРО В 2019 Г.

Помещения в ЖК Белые ночи

Помещения от 5,1 млн руб, свободные планировки от 45 м² с возможностью объединения помещений. Бизнес-ипотека!

+7 (495) 461-22-...

[Все спецпредложения](#)

РОЗМАРИН
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЮЗАО | БИЗНЕС-КЛАСС

Аналог 2

Недвижимость на Move.ru + Московская область + р-н. Щелковский + г. Щелково + ул. Заводская


Сдам склад, 335 м², Щелково, улица Заводская, 2

60 000 ₽ цена за м²
179 Р Щелковский р-н г. Щелково
ул. Заводская 2 Щелковское ш. ★ Добавить в избранное

руб дол евро btc в месяц ф т в

3 ноября 2017 28 (+1 за сегодня) Обновлено 20 февраля Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101 A101: Квартиры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха Узнать больше



Андрей
Риелтор
49 объявлений
Был(а): 20 февраля, 08:24
6 лет 126 дней на сайте

+7 (919) 999-09-56


Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

1438 · Входящие — Янд...
Купить нежилое помещ...
Склад, 335 м², снять за...
Коммерческая недвиж...
Яндекс.Карты — подро...

Защищено | https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_schelkovo_schelkovskiy_rayon_ulica_zavodskaya_d_2_6800671642/



21 04 2016 move.ru

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА ОТ A101

от **5,1 МЛН РУБ.**
от 45 м²

4 НОВЫЕ СТАНЦИИ МЕТРО В 2019 Г.

Помещения в ЖК Белые ночи

Помещения от 5,1 млн руб, свободные планировки от 45 м² с возможностью объединения помещений. Бизнес-ипотека!

Склад в аренду

Цена:	60 000 Р в месяц	Общая площадь:	335 м ²
Цена за м ² :	179 Р	Дата публикации:	3 ноября 2017
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	20 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Склад в аренду

Цена:	60 000 Р в месяц	Общая площадь:	335 м²
Цена за м²:	179 Р	Дата публикации:	3 ноября 2017
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	20 февраля
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Свободная планировка: да

Описание

Сдается в городе Шелково, ул.Заводская, д.2, под склад или производство, утепленное помещение 335 м²., в помещении имеется офис 40 м²., высокие потолки, есть дополнительно 2 этаж-100м². как бонус, находится на огороженной территории с хорошими подъездными путями, охраняемая территория, с видео наблюдением по периметру ограждения, электричество. Арендная ставка - 60 000 руб. в месяц. Большая площадка для разгрузки и погрузки. Прямая аренда. Московская обл. 15 км от МКАД. Более подробная информация по телефону

Информация

Сдам Склад площадью 335 кв.м. Московская область, цена 60 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Аналог 3

Недвижимость на Move.ru - Московская область - р-н. Шелковский - рп. Фряново

Сдаем склад, Фряново

190 Р
руб дол евро btc в месяц

Шелковский р-н рп Фряново
полный адрес
Фряновское ш.

☆ Добавить в избранное

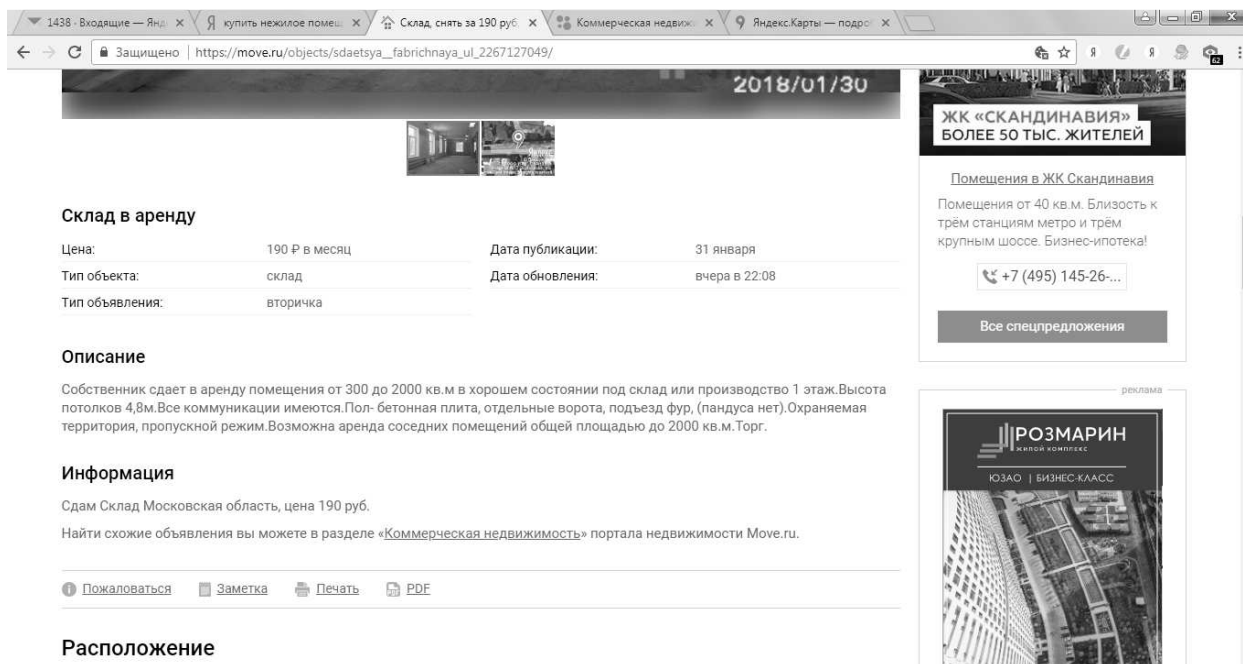
31 января 27 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 22:08

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

A101 A101: Квартиры от 2,7 млн.руб с парком для семейного отдыха [Узнать больше](#)

Контактное лицо: Александра
+7 (916) 112-28-18
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

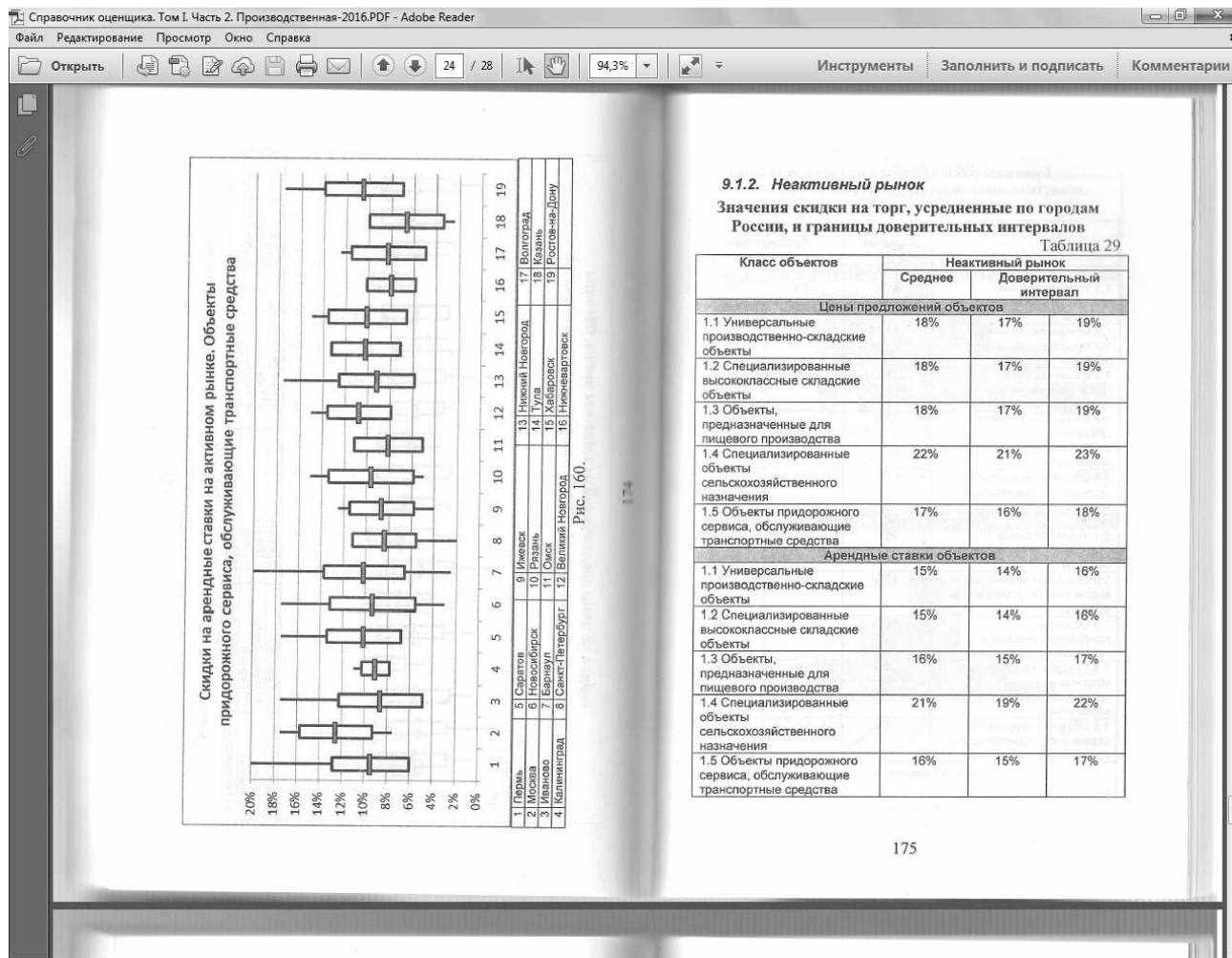
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции (до 12 месяцев), нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 15,0%.



Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на используемость площадей. Поправка учитывает наличие неиспользуемых или непригодных для использования зданий и помещений. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном случае корректировка не применялась в связи с идентичностью показателей у объекта оценки и аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	1 053,1
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	124
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 488
Потенциальный валовый доход, руб.	1 567 013
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	130 532
Эффективный доход, руб.	1 436 481
Операционные расходы, руб.	329 073
Чистый операционный доход, руб.	1 107 408
Коэффициент капитализации, ед.	0,1578
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	7 017 795
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.	-
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	7 017 795

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	308,9
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	124
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 488
Потенциальный валовый доход, руб.	459 643
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	38 288
Эффективный доход, руб.	421 355
Операционные расходы, руб.	96 525
Чистый операционный доход, руб.	324 830
Коэффициент капитализации, ед.	0,1528
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	2 125 851
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.	-
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	2 125 851

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	97,0
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	124
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 488
Потенциальный валовый доход, руб.	144 336
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	12 023
Эффективный доход, руб.	132 313
Операционные расходы, руб.	30 311
Чистый операционный доход, руб.	102 002

Коэффициент капитализации, ед.	0,1478
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	690 135
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.	-
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	690 135

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	759,1
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	124
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 488
Потенциальный валовый доход, руб.	1 129 541
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	94 091
Эффективный доход, руб.	1 035 450
Операционные расходы, руб.	237 204
Чистый операционный доход, руб.	798 246
Коэффициент капитализации, ед.	0,1578
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	5 058 593
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.	-
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	5 058 593

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	113,2
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	124
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 488
Потенциальный валовый доход, руб.	168 442
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	14 031
Эффективный доход, руб.	154 411
Операционные расходы, руб.	35 373
Чистый операционный доход, руб.	119 038
Коэффициент капитализации, ед.	0,1528
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	779 045
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.	-
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	779 045

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I., 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 8,33% (поиск нового арендатора в течение двух месяцев один раз в два года). Операционные доходы составляют 21,0% от потенциального валового дохода, поскольку при расчете арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой (потенциальный арендатор оплачивает часть операционных расходов, прежде всего, коммунальных платежей).

Таблица 8

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	14% - 28%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	21%	14% - 28%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	16% - 29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	15% - 28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	14% - 28%

39

Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

Коммунальные расходы в переменной части согласно договоров аренды оплачиваются арендатором дополнительно к установленным арендным платежам.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1 Затратный подход

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества использовались справочные данные периодической литературы, данные Заказчика, данные прайс-листов производителей аналогичного оборудования, информация, полученная из источников компьютерной сети Интернет. А также использовался метод индексации затрат с учетом затрат на модернизацию.

Анализ износа

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной 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. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический I_{ϕ} , моральный I_m и внешний $I_{вн}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_m)(1 - I_{вн})$$

Как указывалось выше, расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{ан}$, коэффициенты износа аналога $I_{ан}$ и объекта оценки $I_{об}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{об} = C_{ан}(1 - I_{об}) / (1 - I_{ан})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с

проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 — срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

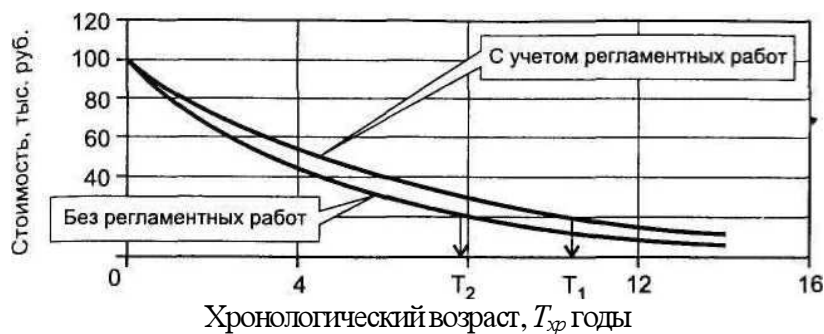


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени

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. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

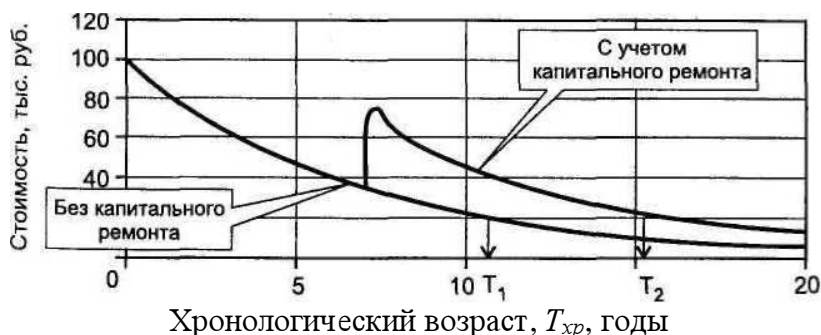


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

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, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустранимый. Устранимый износ — это та часть физического или функционального (морального) износа, 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. 2 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустранимым является внешний или экономический износ. Повлиять на факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа¹

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа²

Характеристика технического состояния оборудования	Износ, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	до 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5—20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капремонта, в хорошем состоянии	20—35
Оборудование в удовлетворительном состоянии, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	35—50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты, есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	50—75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	75—90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 90

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна

¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

² А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклама", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст T_{ϕ} - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта — $T_{ост}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{\phi} = T_{cc} - T_{ост}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{эф} = T_{xp} K_{см} K_{хп} K_{ур}$$

где $K_{см}$ — коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

$K_{хп}$ — коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

$K_{ур}$ - коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов $K_{см}$, $K_{хп}$, $K_{ур}$ нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_0) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$I_{ф} = 1 - (X_{xp} / X_0)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg\left(\frac{Ц_{ан1}}{Ц_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)}$$

$Ц_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их

обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых, совершенных образцов техники и обесценивает устаревшие модели. Причем эта тенденция характерна как для первичного рынка оборудования, т. е. рынка нового, не бывшего в эксплуатации оборудования, так и для вторичного рынка - рынка оборудования, бывшего в употреблении. Поэтому если имеется возможность оценить стоимость воспроизводства объекта и использовать рыночные цены на идентичные объекты, то необходимость в определении указанных видов износа отпадает. Эти виды износа уже «учтены» рынком в рыночных ценах.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗС_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где $ПЗС_{об}$ - искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ - стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ - ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ - ценообразующий параметр объекта оценки;

b - коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

Методы оценки общего (совокупного) износа³

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический $I_{ф}$, функциональный (моральный) $I_{м}$ и внешний $I_{е}$, то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{ф})(1 - I_{м})(1 - I_{е})$$

³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.: Финансы и статистика, 2008-384с.

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах. Расчет восстановительной стоимости производился методом индексации балансовой стоимости.

Индекс изменения стоимости имущества определен по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator>).

Индексы цен производителей промышленных товаров ¹⁾																				
по Российской Федерации в 1998-2016гг.																				
на конец периода, в %																				
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
К предыдущему месяцу																				
7	Январь	100,8	107,2	104,3	101,3	100,2	100,5	104,0	100,5	100,5	101,9	101,6	96,6	98,9	102,2	99,8	99,6	100,4	101,3	98,6
8	Февраль	100,7	105,3	103,1	101,1	99,5	101,6	103,4	101,3	103,3	99,9	100,7	105,1	102,0	103,4	101,1	100,8	99,6	102,1	98,4
9	Март	99,4	104,1	102,2	100,7	100,0	101,4	101,3	102,5	102,1	100,0	100,7	102,9	101,8	101,4	102,2	100,5	102,3	105,5	103,1
10	Апрель	99,9	104,4	101,7	100,8	102,1	101,1	102,1	102,5	100,6	104,3	104,5	102,4	103,2	102,0	100,7	98,8	100,7	102,7	102,6
11	Май	98,7	103,9	101,7	101,1	102,2	100,1	102,1	102,7	101,8	105,4	103,5	100,6	102,7	101,1	97,6	99,0	100,4	98,8	101,0
12	Июнь	99,7	103,2	102,4	102,5	103,0	100,4	102,8	100,1	100,8	102,5	104,9	102,2	96,9	97,7	99,2	100,4	100,8	100,7	102,7
13	Июль	98,4	104,7	102,8	100,5	102,6	102,2	101,2	100,5	101,8	100,7	105,4	101,8	100,6	98,2	98,9	102,0	101,6	101,5	100,1
14	Август	97,8	104,5	101,8	100,0	102,0	101,8	101,8	102,0	102,2	102,1	100,5	101,4	103,3	103,3	105,1	102,8	100,0	100,1	98,6
15	Сентябрь	107,3	105,2	102,2	99,8	101,1	101,4	103,1	102,8	101,4	99,4	95,0	101,2	98,7	100,5	104,8	101,4	99,2	98,9	100,7
16	Октябрь	106,1	105,6	103,5	100,4	102,1	100,8	101,8	100,9	97,3	99,9	93,4	99,1	102,2	100,9	98,4	98,8	100,3	101,8	100,3
17	Ноябрь	105,3	104,1	101,2	100,2	101,6	100,2	102,0	99,1	97,5	103,1	91,6	99,5	104,4	101,0	98,8	98,5	99,5	99,3	100,7
18	Декабрь	104,5	102,5	101,1	99,7	100,1	100,5	100,1	97,9	101,0	103,7	92,4	100,5	101,0	100,2	98,9	101,0	100,8	97,8	100,6
19	Декабрь в % к декабрю предыдущего года	119,4	170,7	131,9	108,3	117,7	112,5	128,8	113,4	110,4	125,1	93,0	113,9	116,7	112,0	105,1	103,7	105,9	110,7	107,4
23		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
24		1,19	1,71	1,32	1,08	1,18	1,13	1,29	1,13	1,10	1,25	0,93	1,14	1,17	1,12	1,05	1,04	1,06	1,11	1,07
25		14,75	12,35	7,24	5,49	5,06	4,31	3,83	2,97	2,62	2,37	1,90	2,04	1,79	1,54	1,37	1,30	1,26	1,19	1,07

Таблица – Определение восстановительной стоимости движимого имущества

№ пп	Наименование	Год выпуска	Инв №	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Индекс пересчета цен на 01.01.2017	Индекс пересчета цен с 01.01.2017 на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.
1	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	4	03.03.1997	17 500,00	14,747	1,093	281 974,75
2	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	5	03.03.1997	17 500,00	14,747	1,093	281 974,75
3	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	6	03.03.1997	17 500,00	14,747	1,093	281 974,75
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	7	03.03.1997	7 500,00	14,747	1,093	120 846,32
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	8	03.03.1997	7 500,00	14,747	1,093	120 846,32
5	Редуктор Ч-125	1997	12	03.03.1997	3 500,00	14,747	1,093	56 394,95
6	Редуктор Ч-125	1997	13	03.03.1997	3 500,00	14,747	1,093	56 394,95
7	Редуктор Ч-125	1997	14	03.03.1997	3 500,00	14,747	1,093	56 394,95
8	Редуктор Ч-125	1997	15	03.03.1997	3 500,00	14,747	1,093	56 394,95
9	Система вентиляции	1997	16	03.03.1997	77 600,00	14,747	1,093	1 250 356,61
10	Система электропитания	1997	17	03.03.1997	31 550,00	14,747	1,093	508 360,20
11	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	22	18.09.1997	7 100,00	14,747	1,093	120 846,32
12	Шинковальная машина	1997	23	18.09.1997	7 100,00	14,747	1,093	114 401,19
13	Электроталь 2т 6м	1997	24	18.09.1997	5 725,00	14,747	1,093	111 350,00
14	Электроталь 2т 6м	1997	25	18.09.1997	5 725,00	14,747	1,093	111 350,00
15	Редуктор Ц2У 250-40-21	1997	26	15.10.1997	4 085,00	14,747	1,093	65 820,96
16	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	27	15.10.1997	3 250,00	14,747	1,093	52 366,74
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	28	15.10.1997	3 250,00	14,747	1,093	52 366,74
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	29	15.10.1997	3 250,00	14,747	1,093	52 366,74
19	Выпрямитель сварочный . ВД-306	1997	36	27.01.1998	4 125,00	14,747	1,093	66 465,48
20	Машина чистки чеснока А9КЧП	1998	41	29.01.1998	6 666,67	14,747	1,093	107 419,01
21	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1998	42	16.02.1999	7 000,00	12,352	1,093	120 846,32
22	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1998	43	16.02.1999	7 000,00	12,352	1,093	120 846,32
23	Бракерая машина	1998	44	30.03.1998	13 333,00	14,747	1,093	214 832,54
24	Компьютер	1999	51	24.01.2009	14 923,00	12,352	1,093	30 000,00
25	Станок трубогибочный УГС-5 (с учетом коэфф.сменности)	1999	54	27.05.1999	17 800,00	12,352	1,093	240 228,33
26	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	1999	55	27.05.1999	21 000,00	12,352	1,093	283 415,45
27	Мотор-редуктор	1999	61	09.08.1999	5 135,00	12,352	1,093	69 301,82
28	Мотор-редуктор	1999	62	09.08.1999	5 135,00	12,352	1,093	69 301,82
29	Мотор-редуктор	1999	63	09.08.1999	5 135,00	12,352	1,093	69 301,82

30	Цистерна N-50592187	1999	64	21.09.1999	180 000,00	12,352	1,093	2 429 275,26
31	Цистерна N-57309224	1999	65	21.09.1999	28 000,00	12,352	1,093	1 377 887,26
32	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 96/д	1999	66	30.10.1999	11 585,00	12,352	1,093	83 350,00
33	Рефрактометр	1999	67	15.12.1999	6 700,00	12,352	1,093	90 423,02
34	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	1999	68	23.12.1999	9 333,33	12,352	1,093	125 962,38
35	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	69	15.06.2000	77 685,00	7,238	1,093	614 377,21
36	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	70	15.06.2000	77 685,00	7,238	1,093	614 377,21
37	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	71	15.06.2000	77 685,00	7,238	1,093	614 377,21
38	Парогенератор УПС 1600/100М	2000	72	15.06.2000	370 640,67	7,238	1,093	2 931 237,46
39	Шкаф сушильный "Универсал"	2001	75	02.03.2001	23 055,00	5,487	1,093	138 214,12
40	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	2001	76	31.12.2001	2 419,08	5,487	1,093	14 502,32
41	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	77	31.12.2001	2 415,00	5,487	1,093	14 477,86
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	78	31.12.2001	2 415,00	5,487	1,093	14 477,86
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	79	31.12.2001	2 415,00	5,487	1,093	14 477,86
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	80	31.12.2001	2 415,00	5,487	1,093	14 477,86
45	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	2001	81	31.12.2001	5 500,00	5,487	1,093	32 972,36
46	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	2001	82	31.12.2001	3 500,00	5,487	1,093	20 982,41
47	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	2001	83	31.12.2001	2 800,00	5,487	1,093	16 785,93
48	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	2001	84	31.12.2001	2 500,00	5,487	1,093	14 987,43
49	Факс UF S10 (перевод из МБП)	2001	85	31.12.2001	6 500,00	5,487	1,093	38 967,33
50	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	86	31.12.2001	4 166,50	5,487	1,093	24 978,06
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	87	31.12.2001	4 166,50	5,487	1,093	24 978,06
52	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	2001	88	31.12.2001	4 583,33	5,487	1,093	27 476,94
53	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	2002	89	31.03.2002	86 001,67	5,065	1,093	475 932,57
54	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	2002	90	31.03.2002	77 396,35	5,065	1,093	428 310,80
55	Установка насосная	2002	91	31.03.2002	48 743,33	5,065	1,093	269 745,21

56	Подвеска для талей	2002	94	30.09.2002	92 926,74	5,065	1,093	130 000,00
57	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	96	30.09.2002	28 895,32	5,065	1,093	160 221,91
58	Насос гомогенизатор МДХ	2002	97	30.09.2002	61 310,78	5,065	1,093	339 293,38
59	Таль 5 т.	2002	98	30.09.2002	154 000,00	5,065	1,093	161 872,00
60	Таль 5 т.	2002	99	30.09.2002	154 000,00	5,065	1,093	161 872,00
61	Таль 1 т.	2002	100	30.09.2002	44 000,00	5,065	1,093	105 873,00
62	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	101	30.09.2002	28 952,32	5,065	1,093	160 221,91
63	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	102	30.09.2002	38 659,85	5,065	1,093	160 221,91
64	Теплогенератор	2002	104	31.10.2002	262 825,00	5,065	1,093	1 454 471,50
65	Котел паровой Д900	2003	110	31.01.2003	149 583,33	4,305	1,093	703 606,45
66	Пароперегреватель к котлу	2003	111	31.01.2003	16 666,67	4,305	1,093	78 396,28
67	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	2003	112	25.02.2003	59 000,00	4,305	1,093	277 522,77
68	Система вентиляции ангара	2003	113	28.02.2003	64 675,10	4,305	1,093	304 217,17
69	Маркиратор	2003	116	30.04.2003	291 416,59	4,305	1,093	1 370 758,30
70	Монитор LCD	2003	117	30.04.2003	10 500,00	4,305	1,093	15 000,00
71	Системный блок компьютера	2003	118	30.04.2003	8 158,33	4,305	1,093	38 374,96
72	Машина пропирочная	2003	119	30.04.2003	40 000,00	4,305	1,093	188 151,03
73	Терминал весовой	2003	125	31.08.2003	114 465,55	4,305	1,093	538 420,28
74	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	2003	126	30.10.2003	18 522,50	4,305	1,093	87 125,69
75	Весы Ohaus AR 2140	2003	127	30.10.2003	41 477,50	4,305	1,093	195 100,86
76	Нипратометр АНИОН-700	2003	128	31.01.2004	25 623,81	3,825	1,093	107 098,50
77	Насосная установка	2003	131	31.01.2004	25 623,81	3,825	1,093	107 098,50
78	Насосная установка	2003	132	31.01.2004	25 623,81	3,825	1,093	107 098,50
79	Насосная установка	2003	133	31.01.2004	25 623,81	3,825	1,093	107 098,50
80	Насосная установка	2003	134	31.01.2004	25 623,81	3,825	1,093	107 098,50
81	Насосная установка	2003	135	31.01.2004	25 623,82	3,825	1,093	107 098,55
82	Парогенератор	2004	136	28.02.2004	70 458,33	3,825	1,093	294 491,01
83	Микромельница 10-ММ	2004	137	28.02.2004	35 254,24	3,825	1,093	147 350,31
84	Принтер-копир Samsung многофун.	2005	143	22.04.2005	14 000,00	2,969	1,093	45 420,38
85	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	2005	149	22.08.2005	114 400,00	2,969	1,093	614 377,21
86	Анализатор влажности АВ-50	2005	158	29.08.2005	40 173,73	2,969	1,093	130 336,14
87	Таль 1т-6м.	2005	153	31.08.2005	47 728,82	2,969	1,093	105 873,00
88	Таль 1т-6м.	2005	154	31.08.2005	47 728,82	2,969	1,093	105 873,00
89	Автоклав Б6-КАВ	2005	148	05.09.2005	144 067,80	2,969	1,093	614 377,21
90	Блок измер. температуры и влажности	2005	161	06.09.2005	10 450,00	2,969	1,093	33 903,07
91	Блок измер. температуры и влажности	2005	162	06.09.2005	10 499,99	2,969	1,093	34 065,25
92	Насос ЦМФ-50/10	2005	159	13.09.2005	11 844,92	2,969	1,093	38 428,62
93	Насос DG0-200	2005	160	21.09.2005	15 701,12	2,969	1,093	50 939,34

94	Насос РПА-5-5-К	2005	166	23.09.2005	44 718,64	2,969	1,093	145 081,25
95	Редуктор ЗМП 40-22	2005	167	14.10.2005	10 021,19	2,969	1,093	32 511,87
96	Редуктор ЗМП 40-22	2005	168	14.10.2005	10 021,19	2,969	1,093	32 511,87
97	Редуктор ЗМП 40-22	2005	169	14.10.2005	10 021,18	2,969	1,093	32 511,84
98	Редуктор ЗМП 40-22	2005	170	14.10.2005	10 021,18	2,969	1,093	32 511,84
99	Компьютер Athlon 3000+Benq	2006	172	29.05.2006	22 021,38	2,620	1,093	30 000,00
100	Компьютер Athlon 3000+Acer	2006	173	29.05.2006	22 992,67	2,620	1,093	30 000,00
101	Электронный регистр "Параграф"	2006	174	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
102	Электронный регистр "Параграф"	2006	175	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
103	Электронный регистр "Параграф"	2006	176	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
104	Электронный регистр "Параграф"	2006	177	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
105	Электронный регистр "Параграф"	2006	178	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
106	Электронный регистр "Параграф"	2006	179	07.08.2006	10 400,00	2,620	1,093	29 766,96
107	Мойка гор.воды Universe	2006	180	18.08.2006	47 238,14	2,620	1,093	135 205,38
108	Машина очистительная ВОС-215	2007	183	26.04.2007	108 474,58	2,373	1,093	281 305,42
109	Корнеплодорезка КРР-ВОС-212	2007	184	26.04.2007	63 347,46	2,373	1,093	164 277,97
110	Корнеплодорезка РР-ВОС-817	2007	185	26.04.2007	75 762,71	2,373	1,093	196 474,25
111	Фритюрница	2007	188	15.08.2007	66 976,27	2,373	1,093	173 688,51
112	Насос MAN 300/2/80	2007	189	22.08.2007	34 687,00	2,373	1,093	89 953,25
113	Компьютер Intel Core	2007	190	25.09.2007	38 019,49	2,373	1,093	30 000,00
114	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	2007	191	19.09.2007	18 093,22	2,373	1,093	46 920,86
115	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	2007	193	12.10.2007	95 762,71	2,373	1,093	248 339,93
116	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	194	29.10.2007	14 355,93	2,373	1,093	37 229,01
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	195	29.10.2007	14 355,93	2,373	1,093	37 229,01
118	Вибробункер-смеситель овощной	2008	198	20.02.2008	34 745,76	1,898	1,093	72 044,16
119	ПК Intel Core2 Duo 8400	2008	204	25.08.2008	36 926,78	1,898	1,093	30 000,00
120	Аквадистиллятор ДЭ-25	2008	205	25.08.2008	27 681,59	1,898	1,093	57 396,84
121	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	206	30.09.2008	63 971,18	1,898	1,093	132 642,08
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	207	30.09.2008	63 971,18	1,898	1,093	132 642,08
123	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	2008	209	27.11.2008	31 491,52	1,898	1,093	65 296,60
124	Весы платформенные Геркулес Пл-2	2009	210	27.02.2009	31 074,34	2,041	1,093	69 281,29
125	Титратор-дозатор (лаборат.)	2009	211	03.07.2009	22 920,12	2,041	1,093	51 101,18
126	Барабано-моечная машина А9-КМ-2	2009	212	07.09.2009	175 000,00	2,041	1,093	390 168,39
127	Устройство тензометрическое	2009	213	29.09.2009	60 864,40	2,041	1,093	135 699,23

	весоизмерит. электронное "ТВЭУ"							
128	Машина для резки перца	2009	214	31.12.2009	33 050,85	2,041	1,093	73 687,98
129	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	2010	217	19.08.2010	87 303,40	1,792	1,093	135 699,23
130	Датер МУ-380F (нерж.)	2010	218	27.09.2010	20 635,59	1,792	1,093	40 410,84
131	Ангар	2002	92	12.05.2002	1 440 000,00	5,065	1,093	7 968 948,79
	ИТОГО				6 752 707,23			36 410 872,89

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа

№ пп	Наименование	Дата ввода	Срок службы по бухгалтеру, мес.	Срок службы для расчетов амортизации по БУ	Восстановительная стоимость, руб.	Износ по методу хронологического возраста	Износ совокупный	Стоимость, руб.
1	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	120	120	281 974,75	210,00%	80,50%	55 000,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	120	120	281 974,75	210,00%	80,50%	55 000,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	120	120	281 974,75	210,00%	80,50%	55 000,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	03.03.1997	120	120	120 846,32	210,00%	80,50%	23 600,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	03.03.1997	120	120	120 846,32	210,00%	80,50%	23 600,00
5	Редуктор Ч-125	03.03.1997	120	120	56 394,95	210,00%	80,50%	11 000,00
6	Редуктор Ч-125	03.03.1997	120	120	56 394,95	210,00%	80,50%	11 000,00
7	Редуктор Ч-125	03.03.1997	120	120	56 394,95	210,00%	80,50%	11 000,00
8	Редуктор Ч-125	03.03.1997	120	120	56 394,95	210,00%	80,50%	11 000,00
9	Система вентиляции	03.03.1997	120	120	1 250 356,61	210,00%	80,50%	243 800,00
10	Система электропитания	03.03.1997	120	120	508 360,20	210,00%	80,50%	99 100,00
11	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	18.09.1997	120	120	120 846,32	210,00%	80,50%	23 600,00
12	Шинковальная машина	18.09.1997	120	120	114 401,19	210,00%	80,50%	22 300,00
13	Электроталь 2т бм	18.09.1997	84	84	111 350,00	300,00%	80,50%	21 700,00
14	Электроталь 2т бм	18.09.1997	84	84	111 350,00	300,00%	80,50%	21 700,00
15	Редуктор Ц2У 250-40-21	15.10.1997	120	120	65 820,96	210,00%	80,50%	12 800,00
16	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	120	120	52 366,74	210,00%	80,50%	10 200,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	120	120	52 366,74	210,00%	80,50%	10 200,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	120	120	52 366,74	210,00%	80,50%	10 200,00
19	Выпрямитель сварочный .ВД-306	27.01.1998	72	72	66 465,48	350,00%	80,50%	13 000,00
20	Машина чистки чеснока А9КЧП	29.01.1998	120	120	107 419,01	200,00%	80,50%	20 900,00
21	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	16.02.1999	120	120	120 846,32	200,00%	80,50%	23 600,00
22	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	16.02.1999	120	120	120 846,32	200,00%	80,50%	23 600,00
23	Бракераяжная машина	30.03.1998	120	120	214 832,54	200,00%	80,50%	41 900,00
24	Компьютер	24.01.2009	79	79	30 000,00	288,61%	80,50%	5 900,00
25	Станок трубогибочный УГС-5 (с учетом коэфф.сменности)	27.05.1999	222	222	240 228,33	102,70%	80,50%	46 800,00
26	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	27.05.1999	263	263	283 415,45	86,69%	80,50%	55 300,00
27	Мотор-редуктор	09.08.1999	120	120	69 301,82	190,00%	80,50%	13 500,00
28	Мотор-редуктор	09.08.1999	120	120	69 301,82	190,00%	80,50%	13 500,00
29	Мотор-редуктор	09.08.1999	120	120	69 301,82	190,00%	80,50%	13 500,00
30	Цистерна N-50592187	21.09.1999	240	240	2 429 275,26	95,00%	85,00%	364 400,00

31	Цистерна N-57309224	21.09.1999	240	240	1 377 887,26	95,00%	85,00%	206 700,00
32	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	30.10.1999	120	120	83 350,00	190,00%	80,50%	16 300,00
33	Рефрактометр	15.12.1999	67	67	90 423,02	340,30%	80,50%	17 600,00
34	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	23.12.1999	120	120	125 962,38	190,00%	80,50%	24 600,00
35	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	120	120	614 377,21	180,00%	80,50%	119 800,00
36	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	120	120	614 377,21	180,00%	80,50%	119 800,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	120	120	614 377,21	180,00%	80,50%	119 800,00
38	Парогенератор УПС 1600/100М	15.06.2000	132	132	2 931 237,46	163,64%	85,00%	439 700,00
39	Шкаф сушильный "Универсал"	02.03.2001	120	120	138 214,12	170,00%	80,50%	27 000,00
40	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	31.12.2001	120	68	14 502,32	170,00%	80,50%	2 800,00
41	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	120	73	14 477,86	170,00%	80,50%	2 800,00
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	120	73	14 477,86	170,00%	80,50%	2 800,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	120	73	14 477,86	170,00%	80,50%	2 800,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	120	73	14 477,86	170,00%	80,50%	2 800,00
45	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	31.12.2001	240	206	32 972,36	85,00%	80,50%	6 400,00
46	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	31.12.2001	120	86	20 982,41	170,00%	80,50%	4 100,00
47	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	31.12.2001	120	86	16 785,93	170,00%	80,50%	3 300,00
48	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	31.12.2001	48	14	14 987,43	425,00%	80,50%	2 900,00
49	Факс UF S10 (перевод из МБП)	31.12.2001	162	129	38 967,33	125,93%	80,50%	7 600,00
50	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	31.12.2001	120	95	24 978,06	170,00%	80,50%	4 900,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	31.12.2001	120	95	24 978,06	170,00%	80,50%	4 900,00
52	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	31.12.2001	120	96	27 476,94	170,00%	80,50%	5 400,00
53	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	31.03.2002	120	120	475 932,57	160,00%	80,50%	92 800,00
54	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	31.03.2002	240	240	428 310,80	80,00%	80,50%	83 500,00
55	Установка насосная	31.03.2002	96	96	269 745,21	200,00%	76,00%	64 700,00
56	Подвеска для талей	30.09.2002	61	61	130 000,00	314,75%	76,00%	31 200,00

57	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	85	85	160 221,91	225,88%	76,00%	38 500,00
58	Насос гомогенизатор МДХ	30.09.2002	85	85	339 293,38	225,88%	76,00%	81 400,00
59	Таль 5 т.	30.09.2002	61	61	161 872,00	314,75%	76,00%	38 800,00
60	Таль 5 т.	30.09.2002	61	61	161 872,00	314,75%	76,00%	38 800,00
61	Таль 1 т.	30.09.2002	61	61	105 873,00	314,75%	76,00%	25 400,00
62	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	85	85	160 221,91	225,88%	76,00%	38 500,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	85	85	160 221,91	225,88%	76,00%	38 500,00
64	Теплогенератор	31.10.2002	121	121	1 454 471,50	158,68%	80,50%	283 600,00
65	Котел паровой Д900	31.01.2003	85	85	703 606,45	211,76%	76,00%	168 900,00
66	Пароперегреватель к котлу	31.01.2003	85	85	78 396,28	211,76%	76,00%	18 800,00
67	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	25.02.2003	85	85	277 522,77	211,76%	76,00%	66 600,00
68	Система вентиляции ангара	28.02.2003	120	120	304 217,17	150,00%	76,00%	73 000,00
69	Маркиратор	30.04.2003	85	85	1 370 758,30	211,76%	80,50%	267 300,00
70	Монитор LCD	30.04.2003	48	48	15 000,00	375,00%	76,00%	3 600,00
71	Системный блок компьютера	30.04.2003	48	48	38 374,96	375,00%	76,00%	9 200,00
72	Машина протирачная	30.04.2003	85	85	188 151,03	211,76%	76,00%	45 200,00
73	Терминал весовой	31.08.2003	121	121	538 420,28	148,76%	76,00%	129 200,00
74	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	30.10.2003	85	85	87 125,69	211,76%	76,00%	20 900,00
75	Весы Ohaus AR 2140	30.10.2003	85	85	195 100,86	211,76%	76,00%	46 800,00
76	Нитратометр АНИОН-700	31.01.2004	85	85	107 098,50	211,76%	76,00%	25 700,00
77	Насосная установка	31.01.2004	85	85	107 098,50	211,76%	76,00%	25 700,00
78	Насосная установка	31.01.2004	85	85	107 098,50	211,76%	76,00%	25 700,00
79	Насосная установка	31.01.2004	85	85	107 098,50	211,76%	76,00%	25 700,00
80	Насосная установка	31.01.2004	85	85	107 098,50	211,76%	76,00%	25 700,00
81	Насосная установка	31.01.2004	85	85	107 098,55	211,76%	76,00%	25 700,00
82	Парогенератор	28.02.2004	121	121	294 491,01	138,84%	76,00%	70 700,00
83	Микромельница 10-ММ	28.02.2004	85	85	147 350,31	197,65%	76,00%	35 400,00
84	Принтер-копир Samsung многофун.	22.04.2005	37	37	45 420,38	421,62%	76,00%	10 900,00
85	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	22.08.2005	85		614 377,21	183,53%	76,00%	147 500,00
86	Анализатор влажности АВ-50	29.08.2005	85	85	130 336,14	183,53%	76,00%	31 300,00
87	Таль 1т-6м.	31.08.2005	61	61	105 873,00	255,74%	76,00%	25 400,00
88	Таль 1т-6м.	31.08.2005	61	61	105 873,00	255,74%	76,00%	25 400,00
89	Автоклав Б6-КАВ	05.09.2005	85	85	614 377,21	183,53%	76,00%	147 500,00
90	Блок измер. температуры и влажности	06.09.2005	85	85	33 903,07	183,53%	76,00%	8 100,00
91	Блок измер. температуры и влажности	06.09.2005	85	85	34 065,25	183,53%	76,00%	8 200,00

92	Насос ЦМФ-50/10	13.09.2005	85	85	38 428,62	183,53%	76,00%	9 200,00
93	Насос DG0-200	21.09.2005	85	85	50 939,34	183,53%	76,00%	12 200,00
94	Насос РПА-5-5-К	23.09.2005	85	85	145 081,25	183,53%	76,00%	34 800,00
95	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	85	85	32 511,87	183,53%	76,00%	7 800,00
96	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	85	85	32 511,87	183,53%	76,00%	7 800,00
97	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	85	85	32 511,84	183,53%	76,00%	7 800,00
98	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	85	85	32 511,84	183,53%	76,00%	7 800,00
99	Компьютер Athlon 3000+Benq	29.05.2006	37	37	30 000,00	389,19%	76,00%	7 200,00
100	Компьютер Athlon 3000+Acer	29.05.2006	37	37	30 000,00	389,19%	76,00%	7 200,00
101	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
102	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
103	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
104	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
105	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
106	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	37	37	29 766,96	389,19%	76,00%	7 100,00
107	Мойка гор.воды Universe	18.08.2006	121	121	135 205,38	119,01%	76,00%	32 400,00
108	Машина очистительная ВОС-215	26.04.2007	85	85	281 305,42	155,29%	76,00%	67 500,00
109	Корнеплодорезка КИР-ВОС-212	26.04.2007	85	85	164 277,97	155,29%	76,00%	39 400,00
110	Корнеплодорезка ИР-ВОС-817	26.04.2007	85	85	196 474,25	155,29%	76,00%	47 200,00
111	Фритюрница	15.08.2007	85	61	173 688,51	155,29%	76,00%	41 700,00
112	Насос MAN 300/2/80	22.08.2007	37	37	89 953,25	356,76%	76,00%	21 600,00
113	Компьютер Intel Core	25.09.2007	37	37	30 000,00	356,76%	76,00%	7 200,00
114	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	19.09.2007	37	37	46 920,86	356,76%	76,00%	11 300,00
115	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	12.10.2007	85	85	248 339,93	155,29%	76,00%	59 600,00
116	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	29.10.2007	37	37	37 229,01	356,76%	76,00%	8 900,00
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	29.10.2007	37	37	37 229,01	356,76%	76,00%	8 900,00
118	Вибробункер-смеситель овощной	20.02.2008	61	61	72 044,16	196,72%	71,50%	20 500,00
119	ПК Intel Core2 Duo 8400	25.08.2008	37	37	30 000,00	324,32%	71,50%	8 600,00
120	Аквадистиллятор ДЭ-25	25.08.2008	37	37	57 396,84	324,32%	71,50%	16 400,00
121	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	30.09.2008	61	61	132 642,08	196,72%	71,50%	37 800,00
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	30.09.2008	61	61	132 642,08	196,72%	71,50%	37 800,00
123	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	27.11.2008	25	25	65 296,60	480,00%	71,50%	18 600,00
124	Весы платформенные Геркулес Пл-2	27.02.2009	121	121	69 281,29	89,26%	67,00%	22 900,00

125	Титратор-дозатор (лаборат.)	03.07.2009	37	37	51 101,18	291,89%	67,00%	16 900,00
126	Барабано-моечная машина А9-КМ-2	07.09.2009	85	85	390 168,39	127,06%	67,00%	128 800,00
127	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	29.09.2009	121	121	135 699,23	89,26%	67,00%	44 800,00
128	Машина для резки перца	31.12.2009	61	61	73 687,98	177,05%	67,00%	24 300,00
129	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	19.08.2010	121	121	135 699,23	79,34%	58,00%	57 000,00
130	Датер МУ-380F (нерж.)	27.09.2010	85	85	40 410,84	112,94%	58,00%	17 000,00
131	Ангар	12.05.2002	240	240	7 968 948,79	80,00%	85,00%	1 195 300,00
	ИТОГО				36 410 872,89			7 019 100,00

Определение совокупного износа представлено в следующей таблице.

№ пп	Наименование	Дата ввода	Износ по экспертному методу	Износ функциональ ный	Износ совокупный
1	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
2	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
3	Активатор пищевой 2м.куб.	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
6	Редуктор Ч-125	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
7	Редуктор Ч-125	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
8	Редуктор Ч-125	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
9	Редуктор Ч-125	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
10	Система вентиляции	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
11	Система электропитания	03.03.1997	75,00%	10,00%	80,50%
12	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	18.09.1997	75,00%	10,00%	80,50%
13	Шинковальная машина	18.09.1997	75,00%	10,00%	80,50%
14	Электроталь 2т 6м	18.09.1997	75,00%	10,00%	80,50%
15	Электроталь 2т 6м	18.09.1997	75,00%	10,00%	80,50%
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	15.10.1997	75,00%	10,00%	80,50%
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	75,00%	10,00%	80,50%
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	75,00%	10,00%	80,50%
19	Редуктор Ц2У 200-40-12	15.10.1997	75,00%	10,00%	80,50%
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	27.01.1998	75,00%	10,00%	80,50%
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	29.01.1998	75,00%	10,00%	80,50%
22	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	16.02.1999	75,00%	10,00%	80,50%
23	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	16.02.1999	75,00%	10,00%	80,50%
24	Бракеражная машина	30.03.1998	75,00%	10,00%	80,50%
25	Компьютер	24.01.2009	75,00%	10,00%	80,50%
26	Станок трубогибочный УГС-5 (с учетом коэфф.сменности)	27.05.1999	75,00%	10,00%	80,50%
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	27.05.1999	75,00%	10,00%	80,50%
28	Мотор-редуктор	09.08.1999	75,00%	10,00%	80,50%
29	Мотор-редуктор	09.08.1999	75,00%	10,00%	80,50%
30	Мотор-редуктор	09.08.1999	75,00%	10,00%	80,50%
31	Цистерна N-50592187	21.09.1999	80,00%	10,00%	85,00%
32	Цистерна N-57309224	21.09.1999	80,00%	10,00%	85,00%
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	30.10.1999	75,00%	10,00%	80,50%
34	Рефрактометр	15.12.1999	75,00%	10,00%	80,50%
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	23.12.1999	75,00%	10,00%	80,50%
36	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	75,00%	10,00%	80,50%
37	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	75,00%	10,00%	80,50%
38	Автоклав Б6-КАВ-2	15.06.2000	75,00%	10,00%	80,50%
39	Парогенератор УПС 1600/100М	15.06.2000	80,00%	10,00%	85,00%
40	Шкаф сушильный "Универсал"	02.03.2001	75,00%	10,00%	80,50%
41	Принтер HP-6L (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%

42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	31.12.2001	75,00%	10,00%	80,50%
54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	31.03.2002	75,00%	10,00%	80,50%
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	31.03.2002	75,00%	10,00%	80,50%
56	Установка насосная	31.03.2002	70,00%	10,00%	76,00%
57	Подвеска для талей	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
58	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
59	Насос гомогенизатор МДХ	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
60	Таль 5 т.	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
61	Таль 5 т.	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
62	Таль 1 т.	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
63	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
64	Насос винтовой ПВ-302/1	30.09.2002	70,00%	10,00%	76,00%
65	Теплогенератор	31.10.2002	75,00%	10,00%	80,50%
66	Котел паровой Д900	31.01.2003	70,00%	10,00%	76,00%
67	Пароперегреватель к котлу	31.01.2003	70,00%	10,00%	76,00%
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	25.02.2003	70,00%	10,00%	76,00%
69	Система вентиляции ангара	28.02.2003	70,00%	10,00%	76,00%
70	Маркиратор	30.04.2003	75,00%	10,00%	80,50%
71	Монитор LCD	30.04.2003	70,00%	10,00%	76,00%
72	Системный блок компьютера	30.04.2003	70,00%	10,00%	76,00%
73	Машина протирочная	30.04.2003	70,00%	10,00%	76,00%
74	Терминал весовой	31.08.2003	70,00%	10,00%	76,00%
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	30.10.2003	70,00%	10,00%	76,00%
76	Весы Ohaus AR 2140	30.10.2003	70,00%	10,00%	76,00%
77	Нитратометр АНИОН-700	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
78	Насосная установка	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
79	Насосная установка	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
80	Насосная установка	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
81	Насосная установка	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
82	Насосная установка	31.01.2004	70,00%	10,00%	76,00%
83	Парогенератор	28.02.2004	70,00%	10,00%	76,00%
84	Микромельница 10-ММ	28.02.2004	70,00%	10,00%	76,00%
85	Принтер-копир Samsung	22.04.2005	70,00%	10,00%	76,00%

	многофун.				
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	22.08.2005	70,00%	10,00%	76,00%
87	Анализатор влажности АВ-50	29.08.2005	70,00%	10,00%	76,00%
88	Таль 1т-6м.	31.08.2005	70,00%	10,00%	76,00%
89	Таль 1т-6м.	31.08.2005	70,00%	10,00%	76,00%
90	Автоклав Б6-КАВ	05.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
91	Блок измер. температуры и влажности	06.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
92	Блок измер. температуры и влажности	06.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
93	Насос ЦМФ-50/10	13.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
94	Насос DG0-200	21.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
95	Насос РПА-5-5-К	23.09.2005	70,00%	10,00%	76,00%
96	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	70,00%	10,00%	76,00%
97	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	70,00%	10,00%	76,00%
98	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	70,00%	10,00%	76,00%
99	Редуктор ЗМП 40-22	14.10.2005	70,00%	10,00%	76,00%
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	29.05.2006	70,00%	10,00%	76,00%
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	29.05.2006	70,00%	10,00%	76,00%
102	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
103	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
104	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
105	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
106	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
107	Электронный регистр "Параграф"	07.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
108	Мойка гор.воды Universe	18.08.2006	70,00%	10,00%	76,00%
109	Машина очистительная ВОС-215	26.04.2007	70,00%	10,00%	76,00%
110	Корнеплодорезка КИР-ВОС-212	26.04.2007	70,00%	10,00%	76,00%
111	Корнеплодорезка ИР-ВОС-817	26.04.2007	70,00%	10,00%	76,00%
112	Фритюрница	15.08.2007	70,00%	10,00%	76,00%
113	Насос MAN 300/2/80	22.08.2007	70,00%	10,00%	76,00%
114	Компьютер Intel Core	25.09.2007	70,00%	10,00%	76,00%
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	19.09.2007	70,00%	10,00%	76,00%
116	Автоматич.установ. для нанесен. Эпикет (маркиратор)	12.10.2007	70,00%	10,00%	76,00%
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	29.10.2007	70,00%	10,00%	76,00%
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	29.10.2007	70,00%	10,00%	76,00%
119	Вибробункер-смеситель овощной	20.02.2008	65,00%	10,00%	71,50%
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	25.08.2008	65,00%	10,00%	71,50%
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	25.08.2008	65,00%	10,00%	71,50%
122	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	30.09.2008	65,00%	10,00%	71,50%
123	Установка насосная Ж6-ВНП-10/32 (центробеж.)	30.09.2008	65,00%	10,00%	71,50%
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	27.11.2008	65,00%	10,00%	71,50%

125	Весы платформенные Геркулес Пл-2	27.02.2009	60,00%	10,00%	67,00%
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	03.07.2009	60,00%	10,00%	67,00%
127	Барабано-мочечная машина А9-КМ-2	07.09.2009	60,00%	10,00%	67,00%
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	29.09.2009	60,00%	10,00%	67,00%
129	Машина для резки перца	31.12.2009	60,00%	10,00%	67,00%
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	19.08.2010	50,00%	10,00%	58,00%
131	Датер МУ-380F (нерж.)	27.09.2010	50,00%	10,00%	58,00%
132	Ангар	12.05.2002	80,00%	10,00%	85,00%

Физический износ объектов определялся методом наблюдения (экспертной оценки) путем идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. Физический износ определялся по данным экспертных шкал определения износа (описаны выше).

основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. Значения коэффициентов износа определяют, сопоставляя цены продаж $\Pi_{втор}$ на вторичном рынке машин, техническое состояние и физический износ которых известен, с ценами Π новых идентичных машин. В этом случае коэффициент износа можно найти, как

$$k_{и, физ} = \frac{\Pi - \Pi_{втор}}{\Pi} \quad (3.2.3)$$

Таблица 3.2.1

Характеристика технического состояния оборудования	Кoeff. износа $k_{и, физ}$
Новое оборудование, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 0,05
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	0,05–0,20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Оборудование после капитального ремонта, в хорошем состоянии	0,20–0,35
Оборудование в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	0,35–0,50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	0,50–0,75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	0,75–0,90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 0,90

Функциональный износ оборудования отсутствует.

Внешний износ определялся на основании лекций Яковлева В.И. в рамках курса МВІ.

%	<i>Оценка технического и конструктивного состояния</i>
0 - 10	Соответствует лучшим <i>мировым образцам</i> . Вполне вписывается в современный технологический процесс
10 - 20	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>незначительно устаревшей</i>
20 - 40	Конкурентоспособно, <i>однако</i> имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>устаревшей</i>
40 - 80	Не конкурентоспособно, значительно <i>уступает лучшим образцам</i> по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>значительно устаревшей</i>
80 - 100	<i>Безнадёжно</i> не конкурентоспособно, <i>снято с производства</i> , во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (<i>не нужно в принципе</i> в рамках используемой технологии)

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

11.2 Сравнительный подход

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

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

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения достоверных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

Для объектов оценки (узкоспециализированное оборудование) оценщику не удалось найти достаточного количества предложений о продаже подобного рода объектов на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества. Применение в качестве объектов-аналогов оборудования других производителей с высокой долей вероятности может привести к существенному искажению информации вследствие несоответствия технологических и производственных характеристик оборудования, изготовленного под разными брендами и в разных странах.

В связи с отсутствием рыночной информации о предложениях к продаже подобного оборудования Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости отдельных объектов оценки.

11.3 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая станки и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая оборудование и их комплектующие, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_c – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_d – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_c – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_d – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

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

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);

способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
С учетом округления					4,12	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования.

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода.

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,17	0,25	0,17	0,25	0,40
Сравнительный	0,83	0,75	0,83	0,75	0,60
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,4; сравнительным – 0,6.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Для оценки двиимого имущества использовался один затратный подход, согласование не требуется.

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	не применялся	6 628 211	7 017 795	-	0,6	0,4	6 784 040
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	не применялся	2 188 557	2 125 851	-	0,6	0,4	2 163 470
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	не применялся	761 547	690 135	-	0,6	0,4	732 980
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	не применялся	4 896 195	5 058 593	-	0,6	0,4	4 961 150
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	не применялся	881 036	779 045	-	0,6	0,4	840 240
ИТОГО								15 481 880

Недвижимое имущество

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание, нежилое, площадью 1053,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:119445. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.17 (гараж)	6 784 040	1 034 850	5 749 190
2	Здание, нежилое, площадью 308,9 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114026. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (пилорама)	2 163 470	330 020	1 833 450
3	Здание, жилое, площадью 97,0 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124436. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15 (склад ГСМ)	732 980	111 810	621 170
4	Здание, нежилое, площадью 759,1 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:124435. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	4 961 150	756 790	4 204 360
5	Здание, жилое, площадью 113,2 кв.м. кад. номер 50:14:0000000:114025. Адрес:МО, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Кирова, д.15	840 240	128 170	712 070
ИТОГО		15 481 880	2 361 640	13 120 240

Движимое имущество

№ пп	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Инв №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	4	55 000,00	55 000,00
2	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	5	55 000,00	55 000,00
3	Активатор пищевой 2м.куб.	1997	6	55 000,00	55 000,00
4	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	7	23 600,00	23 600,00
5	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	8	23 600,00	23 600,00
6	Редуктор Ч-125	1997	12	11 000,00	11 000,00
7	Редуктор Ч-125	1997	13	11 000,00	11 000,00
8	Редуктор Ч-125	1997	14	11 000,00	11 000,00
9	Редуктор Ч-125	1997	15	11 000,00	11 000,00

10	Система вентиляции	1997	16	243 800,00	243 800,00
11	Система электропитания	1997	17	99 100,00	99 100,00
12	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1997	22	23 600,00	23 600,00
13	Шинковальная машина	1997	23	22 300,00	22 300,00
14	Электроталь 2т 6м	1997	24	21 700,00	21 700,00
15	Электроталь 2т 6м	1997	25	21 700,00	21 700,00
16	Редуктор Ц2У 250-40-21	1997	26	12 800,00	12 800,00
17	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	27	10 200,00	10 200,00
18	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	28	10 200,00	10 200,00
19	Редуктор Ц2У 200-40-12	1997	29	10 200,00	10 200,00
20	Выпрямитель сварочный . ВД-306	1997	36	13 000,00	13 000,00
21	Машина чистки чеснока А9КЧП	1998	41	20 900,00	20 900,00
22	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1998	42	23 600,00	23 600,00
23	Насос поршневой Ж6-ВПН-10/32	1998	43	23 600,00	23 600,00
24	Бракеражная машина	1998	44	41 900,00	41 900,00
25	Компьютер	1999	51	5 900,00	5 900,00
26	Станок трубогибочный УГС-5 (с учетом коэфф.сменности)	1999	54	46 800,00	46 800,00
27	Резьбонарезной станок МЗК-95 (с учетом коэфф.сменности)	1999	55	55 300,00	55 300,00
28	Мотор-редуктор	1999	61	13 500,00	13 500,00
29	Мотор-редуктор	1999	62	13 500,00	13 500,00
30	Мотор-редуктор	1999	63	13 500,00	13 500,00
31	Цистерна N-50592187	1999	64	364 400,00	364 400,00
32	Цистерна N-57309224	1999	65	206 700,00	206 700,00
33	Редуктор МПО2М-15Вк-46, 9б/д	1999	66	16 300,00	16 300,00
34	Рефрактометр	1999	67	17 600,00	17 600,00
35	Сковорода эл.СЭСМ-0.2	1999	68	24 600,00	24 600,00
36	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	69	119 800,00	119 800,00
37	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	70	119 800,00	119 800,00
38	Автоклав Б6-КАВ-2	2000	71	119 800,00	119 800,00
39	Парогенератор УПС 1600/100М	2000	72	439 700,00	439 700,00
40	Шкаф сушильный "Универсал"	2001	75	27 000,00	27 000,00
41	Принтер HP-6L (перевод из МБИ)	2001	76	2 800,00	2 800,00
42	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБИ)	2001	77	2 800,00	2 800,00
43	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБИ)	2001	78	2 800,00	2 800,00
44	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из	2001	79	2 800,00	2 800,00

	МБП)				
45	Редуктор ЗМП 50-22,4 (перевод из МБП)	2001	80	2 800,00	2 800,00
46	Установка компрессорная С-145М (перевод из МБП)	2001	81	6 400,00	6 400,00
47	Мукопросеиватель МПМ-8000М (перевод из МБП)	2001	82	4 100,00	4 100,00
48	Аппарат высокого давления (перевод из МБП)	2001	83	3 300,00	3 300,00
49	Аппарат газосварочный (перевод из МБП)	2001	84	2 900,00	2 900,00
50	Факс UF S10 (перевод из МБП)	2001	85	7 600,00	7 600,00
51	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	86	4 900,00	4 900,00
52	Фильтр натриево-катионный (перевод из МБП)	2001	87	4 900,00	4 900,00
53	Мясорубка МИМ-600 (перевод из МБП)	2001	88	5 400,00	5 400,00
54	Парогенератор ЭЭП-60 с регуляторами напряжения	2002	89	92 800,00	92 800,00
55	Котел отопительный с термостатами и счетчиками воды	2002	90	83 500,00	83 500,00
56	Установка насосная	2002	91	64 700,00	64 700,00
57	Подвеска для талей	2002	94	31 200,00	31 200,00
58	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	96	38 500,00	38 500,00
59	Насос гомогенизатор МДХ	2002	97	81 400,00	81 400,00
60	Таль 5 т.	2002	98	38 800,00	38 800,00
61	Таль 5 т.	2002	99	38 800,00	38 800,00
62	Таль 1 т.	2002	100	25 400,00	25 400,00
63	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	101	38 500,00	38 500,00
64	Насос винтовой ПВ-302/1	2002	102	38 500,00	38 500,00
65	Теплогенератор	2002	104	283 600,00	283 600,00
66	Котел паровой Д900	2003	110	168 900,00	168 900,00
67	Пароперегреватель к котлу	2003	111	18 800,00	18 800,00
68	Аппарат для термоупаковки ТПЦ-550	2003	112	66 600,00	66 600,00
69	Система вентиляции ангара	2003	113	73 000,00	73 000,00
70	Маркиратор	2003	116	267 300,00	267 300,00
71	Монитор LCD	2003	117	3 600,00	3 600,00
72	Системный блок компьютера	2003	118	9 200,00	9 200,00

73	Машина протирочная	2003	119	45 200,00	45 200,00
74	Терминал весовой	2003	125	129 200,00	129 200,00
75	Весы Ohaus AR 5120 с комплексом гирь	2003	126	20 900,00	20 900,00
76	Весы Ohaus AR 2140	2003	127	46 800,00	46 800,00
77	Нитратометр АНИОН-700	2003	128	25 700,00	25 700,00
78	Насосная установка	2003	131	25 700,00	25 700,00
79	Насосная установка	2003	132	25 700,00	25 700,00
80	Насосная установка	2003	133	25 700,00	25 700,00
81	Насосная установка	2003	134	25 700,00	25 700,00
82	Насосная установка	2003	135	25 700,00	25 700,00
83	Парогенератор	2004	136	70 700,00	70 700,00
84	Микромельница 10-ММ	2004	137	35 400,00	35 400,00
85	Принтер-копир Samsung многофун.	2005	143	10 900,00	10 900,00
86	Автоклав Б6-КАВ-2(2)	2005	149	147 500,00	147 500,00
87	Анализатор влажности АВ-50	2005	158	31 300,00	31 300,00
88	Таль 1т-6м.	2005	153	25 400,00	25 400,00
89	Таль 1т-6м.	2005	154	25 400,00	25 400,00
90	Автоклав Б6-КАВ	2005	148	147 500,00	147 500,00
91	Блок измер. температуры и влажности	2005	161	8 100,00	8 100,00
92	Блок измер. температуры и влажности	2005	162	8 200,00	8 200,00
93	Насос ЦМФ-50/10	2005	159	9 200,00	9 200,00
94	Насос DG0-200	2005	160	12 200,00	12 200,00
95	Насос РПА-5-5-К	2005	166	34 800,00	34 800,00
96	Редуктор ЗМП 40-22	2005	167	7 800,00	7 800,00
97	Редуктор ЗМП 40-22	2005	168	7 800,00	7 800,00
98	Редуктор ЗМП 40-22	2005	169	7 800,00	7 800,00
99	Редуктор ЗМП 40-22	2005	170	7 800,00	7 800,00
100	Компьютер Athlon 3000+Benq	2006	172	7 200,00	7 200,00
101	Компьютер Athlon 3000+Acer	2006	173	7 200,00	7 200,00
102	Электронный регистр "Параграф"	2006	174	7 100,00	7 100,00
103	Электронный регистр "Параграф"	2006	175	7 100,00	7 100,00
104	Электронный регистр "Параграф"	2006	176	7 100,00	7 100,00
105	Электронный регистр "Параграф"	2006	177	7 100,00	7 100,00
106	Электронный регистр "Параграф"	2006	178	7 100,00	7 100,00
107	Электронный регистр "Параграф"	2006	179	7 100,00	7 100,00
108	Мойка гор.воды Universe	2006	180	32 400,00	32 400,00

109	Машина очистительная ВОС-215	2007	183	67 500,00	67 500,00
110	Корнеплодорезка КИР-ВОС-212	2007	184	39 400,00	39 400,00
111	Корнеплодорезка КИР-ВОС-817	2007	185	47 200,00	47 200,00
112	Фритюрница	2007	188	41 700,00	41 700,00
113	Насос MAN 300/2/80	2007	189	21 600,00	21 600,00
114	Компьютер Intel Core	2007	190	7 200,00	7 200,00
115	Многофункциональный цифровой аппарат FS-1118MFP	2007	191	11 300,00	11 300,00
116	Автоматич.установ. для нанесен. Этикет (маркиратор)	2007	193	59 600,00	59 600,00
117	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	194	8 900,00	8 900,00
118	Дозатор АТП-1Д-30 (лабораторный)	2007	195	8 900,00	8 900,00
119	Вибробункер-смеситель овощной	2008	198	20 500,00	20 500,00
120	ПК Intel Core2 Duo 8400	2008	204	8 600,00	8 600,00
121	Аквадистиллятор ДЭ-25	2008	205	16 400,00	16 400,00
122	Установка насосная ЖБ-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	206	37 800,00	37 800,00
123	Установка насосная ЖБ-ВНП-10/32 (центробеж.)	2008	207	37 800,00	37 800,00
124	Бегущая строка ИТ-120-192d (отображ.инф)	2008	209	18 600,00	18 600,00
125	Весы платформенные Геркулес Пл-2	2009	210	22 900,00	22 900,00
126	Титратор-дозатор (лаборат.)	2009	211	16 900,00	16 900,00
127	Барабано-моечная машина А9-КМ-2	2009	212	128 800,00	128 800,00
128	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	2009	213	44 800,00	44 800,00
129	Машина для резки перца	2009	214	24 300,00	24 300,00
130	Устройство тензометрическое весоизмерит. электронное "ТВЭУ"	2010	217	57 000,00	57 000,00
131	Датер МУ-380F (нерж.)	2010	218	17 000,00	17 000,00
132	Ангар	2002	92	1 195 300,00	1 195 300,00
	ИТОГО			7 019 100,00	7 019 100,00

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275), по состоянию на 26 февраля 2018 года составляет:

20 139 340 руб. 00 коп.

Двадцать миллионов сто тридцать девять тысяч триста сорок рублей 00 коп*

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ЗПТ» (ОГРН: 1037739725275), по состоянию на 26 февраля 2018 года составляет:

20 139 340 руб. 00 коп.

Двадцать миллионов сто тридцать девять тысяч триста сорок рублей 00 коп*

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.*

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н.



А.Н. Волчков

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 14 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
7. Свод стандартов и Правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).
8. Кодекс этики – членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
11. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011г.).
12. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
13. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
14. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
15. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
16. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
19. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд.,

переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.

21. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

22. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

23. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 257 с.

24. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 190 с.

25. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 205 с.

26. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

27. Табакова С.А., Дидковская А.В. Индексы цен в строительстве. Выпуск 76. Июль 2011. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 172 с.

28. Табакова С.А., Дидковская А.В. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464 с.

29. Табакова С.А., Дидковская А.В. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 736 с.

30. Табакова С.А., Дидковская А.В. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400 с.

31. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

32. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

33. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.

2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.

3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.