

ОТЧЕТ №ОН-4158/06/17

Договор: №62-17/О от 05 июня 2017 г.
Дата проведения оценки: 03 июля 2017 года
Дата составления отчета: 04 августа 2017 года

**Санкт-Петербург
2017 г.**

04 августа 2017 г.

Конкурсному управляющему
АО «Дружба»
Г-ну Боравченкову А.А.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №62-17/О от 05 июня 2017 г., заключенным между Вами и ООО «Институт независимой оценки», оценщиками ООО «Институт независимой оценки» проведена оценка рыночной и ликвидационной стоимостей имущественного комплекса (гостиничный комплекс), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба», включающий в себя недвижимое имущество, движимое имущество, транспортные средства. Вид оцениваемого права – право собственности.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости имущества, а также ликвидационной стоимости со сроком реализации 90 дней. Результаты оценки могут быть использованы для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; ФСО № 10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328; ФСО № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. № 721, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемого имущества на дату оценки 03 июля 2017 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляют без учета НДС (округленно):

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость руб. без учета НДС
1	Земельный участок	14021	1 601 600 000	943 621 000
2	Водозаборный узел	11008	2 294 000	1 352 000
	в том. числе			
2.1.	Артскаважина	11018	372 000	219 000
3	Здание автоматической телефонной станции	11003	3 428 000	2 020 000
	в том. числе			
3.1.	Башня радио-релейной станции (РРС)		-	-
4	Здание котельной	11007	6 598 000	3 887 000
5	Пивной бар с миницеxами	-	14 927 000	8 795 000

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость руб. без учета НДС
	в том. числе			
5.1.	Здание минипекарни	11015	907 000	534 000
5.2.	Ресторан	11014	12 288 000	7 240 000
5.3.	Здание минипивзавода	11016	1 732 000	1 020 000
6	Здание КПП-2	11013	6 840 000	4 030 000
7	Общежитие гостиничного типа	11006	94 071 000	55 424 000
8	Трансформаторная подстанция	11011	1 559 000	919 000
9	Трансформаторная подстанция	11010	1 547 000	911 000
10	Трансформаторная подстанция	11009	1 595 000	940 000
11	Газопровод высокого давления	12006	11 932 000	7 030 000
12	Газопровод низкого давления	16003	3 976 000	2 343 000
13	Здание туалета	11019	595 000	351 000
14	Ротонда	12002	268 000	158 000
15	Железобетонное ограждение	12001	5 243 000	3 089 000
16	Навес над родником	12004	212 000	125 000
17	Шашлычная-копильная	12003	218 000	128 000
18	Беседка 4,5*3,0 м	42563	111 000	65 000
19	Беседка 4,5*3,0 м	12011	111 000	65 000
20	Беседка 3,5*2,3 м	12007	73 000	43 000
21	Беседка 3,5*2,3 м	12008	73 000	43 000
22	Беседка 3,5*2,3 м	12009	73 000	43 000
23	Беседка с полами 4*8 м	12010	146 000	86 000
24	Внутренние газовые сети	16002	423 000	249 000
25	Высоковольтная линия	16001	3 783 000	2 229 000
26	Система автоматического полива	42555	5 586 000	3 291 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)			1 767 282 000 (Один миллиард семьсот шестьдесят семь миллионов восемьдесят две тысячи)	1 041 237 000 (Один миллиард сорок один миллион двести тридцать семь тысяч)

Транспортные средства:

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014 044	VF77BNFRCB J639411	О 158 СН 190	413 000	257 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014 046	X9FMXXEЕВ МСК22718	А 834 ХУ 197	353 000	220 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	00001 4047	X9FMXXEЕВ МСК22719	А 832 ХУ 197	357 000	223 000
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	00001 4028	X1M3205300 40009600	Н 058 МН 90	137 000	85 000
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	00001 4012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	123 000	77 000

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 MC 853186	00001 4043	X7MDN41BP 8M002090	В 204 MM 150	175 000	109 000
Легковой автомобиль LADA Largus	63 OB 548431	04261 2	XTARSOY5LF 0903274	К 756 OT 777	333 000	208 000
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	00001 4030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	391 000	244 000
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	00001 4021	ХТН3221325 0388902	Е 384 МН 50	40 000	25 000
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 HE 551021	00014 045	X96322130B 0706892	Р 216 РУ 190	69 000	43 000
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	00001 4023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	328 000	204 000
Погрузчик одноковшовый ТСМ SSL-711	ТС 033029	00000 13354	№двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 OE 6909	608 000	379 000
Минипогрузчик Bobcat 463	BE 734147	00001 3235	№двигателя 3KBXL01.0BC В	50 OA 8205	288 000	180 000
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	00001 4033	X9N2217214 00000462	С 385 CE 77	371 000	231 000
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	00001 4034	X894821134 1АН3015	Н 090 МН 90	516 000	322 000
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	00001 4027	XTP4508504 0000299	Н 057 МН 90	224 000	140 000
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	00001 4020	X942707104 0007593	Е 386 МН 90	224 000	140 000
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	00001 3111	заводской №01400002 23	77 BC 9237	12 000	7 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)					4 962 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи)	3 094 000 (Три миллиона девятьсот четыре тысячи)

Движимое имущество:

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Прибор Testo 435	13222	48 300	29 800
Пылесос Ранцевый	15144	14 600	9 000
Машина прочистная R 600 комплект	13162	53 800	33 200
Станок наст.сверлильный ГС2112	13159	30 400	18 800

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Шкаф ФАК-1066	13148	22 800	14 100
Шкаф ФАК-1066	13149	22 800	14 100
Течеискатель " Успех-АТ-207"	13272	20 400	12 600
Мотопомпа РТG209	13312	12 500	7 700
Аппарат ВД	13212	35 800	22 100
Трансформатор сварочный	13053	11 100	6 800
Эл. клупп SUPERTRONIC Ecomomy 1.1/4	13161	24 200	15 000
Эл. опрессовщик RP PRO-II	13335	17 900	11 100
Трубогиб гидр. ТПГ -2 (3/8-2)	13160	16 200	10 000
Электронасос ОНЦ 6,3/20	13247	14 000	8 700
Помост УЛТ-120	13110	41 700	25 800
Установка IMS 160 для сварки	13270	11 700	7 300
Электропрочистное устройство UNIFLEX №30	13299	18 600	11 500
Верстак 01.2-35	13137	17 500	10 800
Верстак 01.2-35	13138	13 400	8 300
Верстак 01.2-35	13139	13 400	8 300
Гидродинамическая прочистная машина Profi 13/140	13425	74 300	45 900
Оборудование системы водоподготовки	42556	702 300	433 700
Базовый блок "Мустанг-2000" в сборе	13163	18 500	11 400
Дефибриллятор	13113	63 100	38 900
Жилет вакуумный	13121	66 900	41 300
Ингалятор Пари мастер	13115	27 800	17 200
Компьютер в сборе	1309	37 600	23 200
Кресло-каталка	13122	18 000	11 100
Кровать медицинская 2-хсекц.	13126	40 900	25 300
Матрац вакуумный	13120	80 000	49 400
Мойка ультразвуковая	13123	78 100	48 200
Набор вакуумных шин	13119	55 900	34 500
Носилки спинальные	13127	28 200	17 400
Столик медицинский СК-К	13147	18 400	11 300
Столик медицинский СМ-К-А	13124	59 400	36 700
Сухожаровой шкаф тип 405 на 48 л.	13143	84 900	52 400
Холодильник Атлант 2- х камерный	13174	12 900	7 900
Чемодан врача	13117	85 600	52 800
Чемодан первой помощи	13118	37 500	23 200
Шина "Donbee"	13128	22 400	13 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13144	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13145	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13146	19 000	11 700
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13125	19 600	12 100
Электрокардиограф FCP-2155	13112	90 300	55 700
Электроотсос	13114	39 100	24 200
Алкотест 6510	13412	24 000	14 800
Камера для хранения стерильных инструментов	13116	24 100	14 900
Аппарат физиотерапевтический ВТL-4000 с принадлежностями	99	89 100	55 000
Анализатор жировой массы SC-330	122	45 300	28 000
Компрессор для пенно-солодковых ванн	42564	47 300	29 200
Аквадистилятор	31.08.1997	16 400	10 100
Аппарат для встряхивания	31.07.1997	19 200	11 900
Весы аналитические ВЛР-200	31.07.1997	25 900	16 000
Шкаф вытяжной	31.08.1997	9 600	5 900
Шкаф сушильный	31.07.1997	14 500	9 000
Компрессор BITZER 2 DC-3/2-40	30.12.2005	109 400	67 500
Оборудование минипивзавода	31.12.1997	2 097 400	1 295 000
Холодильный шкаф Premier	15195	28 300	17 500
Весы электронные до 300кг	15085	17 600	10 900
Камера холодильная - 010	15080	100 200	61 900
Камера холодильная- 031	15175	260 900	161 100
Компьютер CORE 2 Duo2.4/DDR II 1024	13358	18 100	11 200
Верстак 01.2-35	13141	19 600	12 100
Верстак 01.2-35	13142	19 600	12 100
Воздухонагреватель дизельный	13231	50 400	31 100
Кондиционер Mitsubishi	15182	68 800	42 500
Кондиционер AEG ACM-12HR	15174	17 100	10 600
Оборудование к трансформаторной подстанции	13023	798 100	492 800

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Оборудование к трансформаторной подстанции	13024	844 900	521 700
Оборудование к трансформаторной подстанции	13025	913 100	563 800
Помост УЛТ-120	13108	41 700	25 800
Шкаф ФАК-1066	13150	22 800	14 100
Шкаф ФАК-1066	13151	22 800	14 100
Кондиционер Mitsubishi	15187	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15188	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15189	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15190	68 800	42 500
Перфоратор Hitachi DH45MR	13311	18 800	11 600
Источник бесперебойного питания PW 9390 120-N-4*1	103	858 500	530 100
Пылесос CFM 3306 Z22	15203	82 500	51 000
Куттер настольный R4A 22437	13404	32 900	20 300
Печь ротационная ZANOLLI WIND 3E	97	449 400	277 500
Шкаф расстоечный ZANOLLI ROTOR WIND3E	98	275 800	170 300
Кондиционер Carrier	42554	36 600	22 600
Воздухоочиститель VECTRA VOP-77	15178	11 800	7 300
Стойка ресепшн	15208	154 000	95 100
Компьютер Pentium IV-3.6	13268	19 900	12 300
Компьютер Pentium IV-3.06	13278	21 100	13 000
Вывеска	13269	93 200	57 600
Дорожка ворсовая 1370*8600*11	15084	19 600	12 100
Дорожка ворсовая 1000*7000*11мм	15180	12 700	7 900
Дорожка ворсовая 1340*8600*11мм	15088	18 200	11 200
Дорожка ворсовая 3470*6800*11	15079	31 000	19 100
Дорожка ворсовая 3480*4130*11	15078	20 400	12 600
Набор кухонной мебели	15131	109 800	67 800
Однодисковый полотер TASKI	15118	56 900	35 100
Рукосушитель хромированный	13173	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13168	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13169	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13170	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13171	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13172	14 000	8 600
Система кондиционера MITSUBISHI HEFVY	13266	492 400	304 100
Поломоечная машина Свинго 755B	15209	241 800	149 300
Посудомоечная машина ARISTON CIS LFT 3214	15212	21 600	13 300
Автомат для чистки ковров	15169	113 800	70 300
Ванна 190*120 Kolpa-san	15219	68 100	42 000
Ковровое покрытие с логотипом 7421*4485*11 мм	42615	177 100	109 400
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455B	15233	125 500	77 500
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15223	126 600	78 200
Ковер грязезащитный с логотипом 150*390 см	42614	46 500	28 700
Ель каркасная Уральская 8м	81	145 900	90 100
Диван 2-х местный (Лобби)	114	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	115	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	116	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	117	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	118	46 400	28 700
Стол письменный (темный орех) для переговорной	119	38 200	23 600
Гардероб (темный орех) для переговорной	120	30 400	18 800
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15228	122 800	75 800
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 450 B	15216	123 900	76 500
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 1650	15217	366 200	226 100
Лабиринт игровой " Забава Супер"	15218	86 300	53 300
Шкаф-купе	15215	18 900	11 700
Холодильник Самсунг	13056	8 300	5 200
Самовар 45л	15091	33 300	20 600
Термос с подогревом бл	15130	10 800	6 700
Термос с подогревом бл	15136	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15137	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15138	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15139	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15140	10 900	6 700

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Термос с подогревом бл	15141	10 800	6 700
Капотная посудомоечная машина WT65E	13333	132 400	81 700
Ларь морозильный CF 200 S Л	13313	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13314	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13315	11 700	7 200
Микроволновая печь DFS11EA/MENUMASTER	15211	16 600	10 300
Камера холодильная -014	13391	94 300	58 200
Камера холодильная -016	13392	145 100	89 600
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13164	30 300	18 700
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13165	30 300	18 700
Электросковорода	13032	30 400	18 800
Стол-тумба СПС-124/12006	15113	18 300	11 300
Витрина холодильная Scaiola	13399	136 300	84 200
Витрина холодильная Scaiola	13400	139 300	86 000
Диспенсер для тарелок Electrolux	15200	84 700	52 300
Диспенсер для тарелок Electrolux	15201	82 000	50 600
Диспенсер для тарелок Electrolux	15202	82 000	50 600
Камера холодильная	15148	52 200	32 200
Микроволновая печь	15191	25 100	15 500
Пароконвектомат RATIONAL SCC 101	15181	279 300	172 500
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15192	31 900	19 700
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15193	31 900	19 700
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15194	31 900	19 700
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15204	62 100	38 300
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15205	62 100	38 300
Мясорубка TS 12 FTS 127U FAMA	15213	17 100	10 600
Пароконвекционная печь 10GN	15214	233 100	143 900
Шкаф передвижной BLANCO TTW-F 16-115 DBZG тепловой	100	148 400	91 600
Гриль-Саламандра SEF600P	15231	49 700	30 700
Гриль-Саламандра SEF600P	15232	49 700	30 700
Картофелечистка Fama FP101	15225	48 100	29 700
Стол морозильный GN111/BT	15226	57 400	35 400
Фритюрница 700CEP KOVINASTROS EF-T7/2855863	15227	67 000	41 400
Оборудование для умягчения воды	13353	75 700	46 800
Швейная машина ZOJE ZJ 8800-D3	13338	30 000	18 500
Швейная машина ZOJE ZJ732-70A	13337	22 600	13 900
Стол гладильный автономный паровой вакуумный SILC S/AVR-S	13435	212 600	131 300
Парогенератор MAXI 60	13422	238 600	147 300
Пресс для рубашек LP-570 E	13423	1 254 700	774 700
Пресс манжетно-воротниковый LP-690F	13424	425 000	262 400
Котёл "Турбомат"	13022	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбомат"	13021	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбомат"	13020	1 540 900	951 500
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13152	802 800	495 700
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13153	802 800	495 700
Помост УЛТ-120	13107	41 700	25 800
Емкость металлическая	13414	123 200	76 100
Веломобиль BERG 142	14041	20 700	12 800
Рабочая станция WS4	13389	84 600	52 200
Рабочая станция WS4	13390	84 600	52 200
Стол теннисный с сеткой	15073	12 800	7 900
Стол теннисный с сеткой	15074	12 800	7 900
Вышка передвижная несамоходная телескопического типа LM-WPAM-1-100АС	13419	135 900	83 900
Пылесос-воздуходувка Snapper SV6.5	13263	28 900	17 800
Всплыватель-культиватор Мантис 7225-01-18	13242	17 800	11 000
Пилон	15221	87 100	53 800
Пилон	15222	87 100	53 800
Кресло педикюрное Baden-Baden	102	120 200	74 200
Холодильный шкаф UKU 1852	15199	16 800	10 400
Аппарат педикюрный TEC A900	13308	81 200	50 200
Блок депозитных ячеек	15166	40 900	25 200
Ванна-стол цельнотянутая	15133	11 900	7 400
Жетон-бокс	13186	17 900	11 000

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Кондиционер Mitsubishi	15183	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15184	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15185	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15186	68 800	42 500
Машина стиральная 800T	15177	10 100	6 200
Стол массажный TRT 55i	13348	127 200	78 500
Стол массажный TRT 55i	13349	127 200	78 500
Ширма	15179	15 300	9 500
Аппарат АКФ-01 "Галатhea" ультразвуковой и микротоковой терапии	13436	84 200	52 000
Кондиционер Carrier	42553	37 400	23 100
Переплетная система Unibing XU-238	13413	18 700	11 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13184	15 300	9 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13185	15 300	9 500
Счетчик-банкнот LD-70A/UV	13218	13 500	8 300
Принтер/копир/сканер HP LaserJet 3052	13341	8 600	5 300
Миникухня AMB-50	13071	71 700	44 300
Мангал	15127	14 200	8 800
Мангал	15128	17 500	10 800
Стол игровой " Гранд Бильярд"	15224	206 600	127 600
Холодильный шкаф UKU 1852	15196	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15197	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15198	16 800	10 400
Кий ручной работы	15167	14 100	8 700
Кий ручной работы	15168	14 100	8 700
Музыкальная система SAMSUNG	13181	12 000	7 400
Оборудование для розлива пива	13237	76 200	47 100
Оборудование для розлива пива	13238	53 600	33 100
Оборудование для розлива пива	13343	26 500	16 400
Оборудование для розлива пива	13382	17 700	10 900
Системный блок Core 2 Duo 4600/DDR II1024	13364	25 000	15 500
Тележка ROOM SERVICE	13316	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13317	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13318	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13319	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13320	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13321	19 000	11 700
Термобокс	13322	12 300	7 600
Термобокс	13323	12 300	7 600
Термобокс	13324	12 300	7 600
Термобокс	13325	12 300	7 600
Термобокс	13326	12 300	7 600
Термобокс	13327	12 300	7 600
Фламбе в комплекте	15173	24 700	15 300
Стол (темный орех) d-2200мм	42585	38 500	23 800
Стол (темный орех) d-2200мм	42586	38 500	23 800
Салат-бар	42587	102 100	63 000
Салат-бар	42588	102 100	63 000
Салат-бар	42589	102 100	63 000
Салат-бар	42590	102 100	63 000
Салат-бар	42591	102 100	63 000
Салат-бар	42592	102 100	63 000
Салат-бар	42593	102 100	63 000
Системный блок Pentium Core2	13267	21 600	13 400
Принтер HP LaserJet 2410	13281	9 900	6 100
Принтер HP Laserjet 4250 N	13200	31 700	19 600
Принтер HP LJ 4250 N	13225	27 800	17 200
Принтер HP LJ 4250 N	13226	27 800	17 200
Компьютер Core 2 Duo 6300	13296	32 100	19 800
Компьютер Core 2 Duo 6400	13282	25 500	15 700
Переключатель на 16 компьютеров D-Link DKVM-16	13219	12 500	7 700
Принтер HP LaserJet Color 3550	13249	13 700	8 500
Принтер HP LaserJet 4350N	13383	19 500	12 000
Компьютер Core 2 Duo2.33/DDR II2048	13357	21 500	13 300
Компьютер Core Duo 6700	13273	38 500	23 800
Компьютер Samsung 2800/DDR	13215	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13216	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13217	21 300	13 100
Коммутатор P133	13243	20 500	12 600

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Коммутатор-P134	13252	35 400	21 900
Компьютер Celeron 28/DDR	13257	14 800	9 100
Компьютер Core 2 6300	13277	24 700	15 300
Системный блок Core2 Duo 6300	13295	20 400	12 600
Компьютер Core 2 Duo 4300	13346	16 200	10 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13420	11 400	7 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13421	11 400	7 000
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13300	10 100	6 200
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13301	14 900	9 200
Сервер Proliant DL 160R06	13416	41 500	25 600
Димерный 12-канальный блок	15170	9 800	6 000
Системный блок Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13359	13 600	8 400
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13365	20 200	12 500
Сервер Xeon E5606/4GB	13437	127 700	78 800
Сервер Xeon E5606*2/4GB	96	142 600	88 000
Принтер HP LaserJet 4250N	13355	16 600	10 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13293	34 400	21 200
Компьютер Core 2 Duo 6400	13302	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13303	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13304	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13305	31 600	19 500
Принтер HP LaserJet 4250 N	13306	23 700	14 600
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13360	17 500	10 800
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13361	17 500	10 800
Принтер HP Laserjet 4250N	13362	16 400	10 100
Источник бесперебойного питания SMART UPS 3000RMI2U	101	26 400	16 300
Сервер Xeon E5606*2-1U	104	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	105	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	106	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-2U	107	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	108	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	109	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	110	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	111	119 200	73 600
Маршрутизатор Cisco 2921/k9 Cisco 2921 w/3	112	73 200	45 200
Шкаф серверный 42 U	113	48 400	29 900
Системный блок i3-4160	42613	33 800	20 900
Комплект оборудования Ubiquiti UniFi (Wi-Fi)	42621	889 300	549 100
Паркетшлифовальная машина CO-206	15132	31 400	19 400
Пила торцовая EMS 300T	13224	17 000	10 500
Помост УЛТ-120	13109	41 700	25 800
Шлагбаум	13406	29 200	18 100
Генератор азота NP1	13396	55 000	34 000
Домкрат 10т гидр подкат высота 170-570мм	13332	29 900	18 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13367	20 200	12 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13368	20 200	12 500
Станок для правки колесных дисков	13385	66 100	40 800
Телевизор PHILIPS	13210	6 600	4 100
Электротепловентилятор ТВ-15	15176	15 800	9 700
аппарат умягчитель воды	13230	35 200	21 700
верстак 01.2-35	13140	19 600	12 100
газоанализатор ЭССА	13298	22 600	14 000
аппарат умягчитель воды	13229	35 200	21 700
парогенератор Helo HNS 140 T1	13431	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13432	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13433	43 400	26 800
парогенератор Tylo 12VA	13434	61 900	38 200
пылесос автоматический для бассейнов Dolhin DANA100	121	97 800	60 400
Биотест Цифровой	13175	34 600	21 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13294	34 400	21 200
Лестница СЗ	15129	19 500	12 000
Мешалка магнитная HI 301N/D Hanna	13180	16 300	10 100
Насос CHIEMSEE в комплекте	13297	145 600	89 900

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Насос бочковой F430PP	13388	25 900	16 000
Насосная установка Hydro MPC-E	13356	1 137 600	702 400
Оборудование водозаборного узла	13027	23 577 000	14 558 000
Помост УЛТ-120	13106	41 700	25 800
Пресс гаражный гидравлич. ПГГ-10	13187	21 500	13 300
Фотометр фотоэлектрический КФК-3-01	13410	47 000	29 000
Насос погружной фекальный AFP G83	13417	51 600	31 900
Погружная мешалка RW 3021	13418	62 900	38 800
Насос погружной фекальный AFP G27	13426	76 300	47 100
Насос погружной фекальный AFP G30	10013427	46 500	28 700
Мешалка погружная RW 3021	42595	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42596	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42597	188 000	116 100
Фотоаппарат "Canon"	13331	36 900	22 800
энкодер KDE EST-4932	13402	28 300	17 500
Энкодер KDE EST-4932	13401	28 300	17 500
Прожектор зенитный	15149	48 800	30 100
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13372	21 500	13 300
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13373	21 500	13 300
Колонка Т5А 15"LEM	13378	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13374	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13375	20 700	12 800
Субвуфер MD-15BND	15152	27 900	17 200
Колонка Т5А 15"LEM	13376	20 700	12 800
Субвуфер MD-15ND	15153	27 900	17 200
Колонка Т5А 15"LEM	13337	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13379	20 700	12 800
Световой эффект ProSPOT 575	15146	129 300	79 900
Световой эффект ProSPOT 575	15147	129 300	79 900
Блок управления DMX приборами	15145	49 100	30 300
усилитель мощности DPU 3К6	15154	56 700	35 000
Двухполосная MD-15ND	15150	58 700	36 200
Сервер Видеонаблюдения- 2хCPU FVD (в комплекте)	13386	124 800	77 000
УГАТС на 600 номеров	13019	1 017 500	628 300
Установка телефонов	13036	210 600	130 000
Прибор кросса ПКП-60	13287	17 500	10 800
Факс Panasonic KX-FLM653RU	13271	13 600	8 400
Оборудование ДЕСТ	13384	313 800	193 800
Тестер кабельный Microscanner PRO	13275	12 000	7 400
Тестер кабельный Microscanner PRO	13276	12 000	7 400
Головная станция эфирного телевидения	13393	48 900	30 200
Прибор кросса ПК-60А	13286	15 000	9 300
Облучатель антенны	13049	91 500	56 500
Итого, руб. без учета НДС (округленно)		60 621 600 (Шестьдесят миллионов шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот)	37 431 800 (Тридцать семь миллионов четыреста тридцать одна тысяча восемьсот)

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»**

_____ **Либровская О. В.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	16
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	30
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	30
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	30
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	31
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	32
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	33
4.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	33
4.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата	33
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	36
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	39
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	41
9. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	42
9.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
9.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	58
9.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
9.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	114
9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	116
10. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	119
10.1. ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	119
10.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	122
10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	123
10.4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	124
10.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	155
10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	161
11. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	170
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	179
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	180

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Имущественный комплекс (гостиничный комплекс), расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба», включающий в себя недвижимое имущество, движимое имущество, транспортные средства.
Оцениваемые права	Право собственности
Данные о Собственнике Объекта оценки	Акционерное общество «Дружба»
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные предоставлены в разделе 9.1.4 и Приложении к настоящему Отчету
Данные об отчете	
Дата оценки	03 июля 2017 г.
Дата осмотра объекта оценки	Указана в разделе 9.1.5 настоящего Отчета
Дата составления отчета об оценке	04 августа 2017 г.
Период проведения оценки	05 июня 2017 г. – 04 августа 2017 г.
Основание для проведения оценки	Договор №62-17/О от 05.06.2017 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, а также ликвидационной стоимости со сроком реализации 90 дней.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке и результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная, ликвидационная
Валюта оценки	Рубли РФ
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщиков заключен трудовой договор	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34; Почтовый адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А; Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения – 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК», страховой полис №16180В40W3974, период страхования с 01.10.2016 г. по 30.09.2017 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Сведения об Оценщиках	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Смирнова Юлия Алексеевна Выполняемые работы при подготовке Отчета: проведение оценки рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества и подготовка всех разделов Отчета, за исключением работ, выполненных Оценщиком Цветковой О.А.

Местонахождение Оценщика	СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 597 от 02.03.2012 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №870457 от 01.07.2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в СОАО «ВСК». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №1700SB4002846, действующий с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года.
Основание	Трудовой договор №1/п от 02.07.2007 г.
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	<u>Цветкова Ольга Анатольевна</u> Выполняемые работы при подготовке Отчета: проведение оценки рыночной и ликвидационной стоимостей движимого имущества и подготовка разделов Отчета 10 «Оценка движимого имущества», 13.5 «Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода».
Местонахождение Оценщика	СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0288 от 20.11.2009 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП-I №050978 от 04.07.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	ОАО «ВСК» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №16180B40W3970 с 01 октября 2016 г. по 30 сентября 2017 г.
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года.
Основание	Трудовой договор №4/п от 03.10.2005 года
Привлеченные специалисты:	
Помощник оценщика	Родина Светлана Андреевна Осуществила: описание анализа рынка оцениваемого объекта, описание имущества, подбор объектов аналогов.
Составитель смет	Мотина Анжела Евгеньевна Свидетельство о повышении квалификации в Санкт-Петербургском архитектурном строительном университете по программе «Сметное дело в строительстве» №1011
Сведения о Заказчике	
Полное фирменное наименование	Акционерное общество «Дружба»

Сокращенное фирменное наименование	АО «Дружба»	
Реквизиты	Адрес: 143397, город Москва, поселение Первомайское, деревня Rogozinino ИНН 5030019801 КПП 775101001 ОГРН 1025003747317 Дата присвоения ОГРН 17.07.2002	
Результаты расчета		
Недвижимое имущество		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	100%	1 767 282 000
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб. (округленно)	1 767 282 000	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	1 767 282 000 (Один миллиард семьсот шестьдесят семь миллионов двести восемьдесят две тысячи)	
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	1 041 237 000 (Один миллиард сорок один миллион двести тридцать семь тысяч)	
Транспортные средства		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	В настоящем Отчете рыночная стоимость транспортных средств определялась только в рамках сравнительного или затратного подхода, поэтому согласования результатов не требуется.	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	4 962 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи)	
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	3 094 000 (Три миллиона девятьсот четыре тысячи)	
Движимое имущество		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	100%	60 621 800
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб. (округленно)	60 621 800	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	60 621 600 (Шестьдесят миллионов шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот)	
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	37 431 800 (Тридцать семь миллионов четыреста тридцать одна тысяча восемьсот)	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».	

	<p>Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.</p>
--	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Приложение № 2
к Договору № 62-17/О
«05» июня 2017 г.

Задание на оценку

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Имущественный комплекс (гостиничный комплекс), расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба», включающий в себя недвижимое имущество, транспортные средства, движимое имущество.
2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
3	Собственник	Акционерное общество «Дружба»
4	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки представлен в следующих ниже таблицах:



Таблица 1. Недвижимое имущество

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Первоначальная стоимость	Дата принятия к учету	Дата постройки	Остаточная стоимость на 31.05.2017 г., руб.	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	000014021	4 780 940,00	12.07.2005	-	892 253 059,00	336 267
2	Водозаборный узел в том. числе	000011008	7 325 830,00	31.12.1997	1997	1 483 349,57	212,60
2.1.	Артскважина	000011018	665 900,00	31.12.1997		240 460,34	
3	Здание автоматической телефонной станции в том. числе	000011003	3 578 998,00	24.08.1979	1997	1 241 120,59	157
3.1.	Башня радио-релейной станции (РРС)		-	-		-	34 площадь застройки, 42 м. высота
4	Здание котельной	000011007	20 569 902,00	31.12.1997	1997	1 735 273,01	307
5	Пивной бар с мини-цехами в том. числе		16 714 814,00	31.12.1997	1997	12 734 828,61	1252,7
5.1.	Здание минипечкарни	000011015	1 121 266,00	31.12.1997		773 442,35	
5.2.	Ресторан	000011014	13 105 062,00	31.12.1997		10 483 396,34	
5.3.	Здание минипивзавода	000011016	2 488 486,00	31.12.1997		1 477 989,92	
6	Здание КПП-2	000011013	2 005 800,00	31.12.1997	1997	3 480 222,74	220,4
7	Общественное гостиничного типа	000011006	8 227 800,00	31.12.1997	1997	23 401 303,18	2538,3
8	Трансформаторная подстанция	000011011	517 229,00	31.12.1997	1997	366 010,56	56,2
9	Трансформаторная подстанция	000011010	517 229,00	31.12.1997	1997	377 359,51	56,4
10	Трансформаторная подстанция	000011009	517 229,00	31.12.1997	1997	411 408,28	57,9
11	Газопровод высокого давления	000012006	4 076 759,46	29.12.2006	2006	0	Протяженность 8,6 м.п.
12	Газопровод низкого давления	000016003	1 288 215,98	29.12.2006	2006	0	124,4
13	Здание туалета	000011019	498 782,00	31.12.2004	2004	487 554,92	-
14	Ротонда	000012002	101 882,00	31.01.2005	2005	117 162,42	-
15	Железобетонное ограждение	000012001	1 579 508,00	31.12.1997	2005	2 918 002,81	Протяженность: железобетонные панели - 912,2 м.; ограждение металлическое - 3004,9 м.
16	Навес над родником	000012004	61 129,00	31.12.2004	2004	42 178,74	12,5 кв.м.
17	Шашлычная - коптильная	000012003	125 000,00	31.01.2005	2005	76 081,66	-
18	Беседка 4,5*3,0 м	042563	206 100,00	16.06.2014	2014	121 235,15	-
19	Беседка 4,5*3,0 м	000012011	152 000,00	11.05.2012	2012	51 143,40	-
20	Беседка 3,5*2,3 м	000012007	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-
21	Беседка 3,5*2,3 м	000012008	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-

А.А. Киселёв



№ п/п	Наименование	Инв. номер	Первоначальная стоимость	Дата принятия к учету	Дата постройки	Остаточная стоимость на 31.05.2017 г., руб.	Площадь, кв.м.
22	Беседка 3,5*2,3 м	00012009	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-
23	Беседка с полами 4*8 м	00012010	414 720,00	30.04.2011	2011	73 420,01	-
24	Внутренние газовые сети	000016002	403 186,91	29.12.2006	2006	0	80,34 м.
25	Высоковольтная линия	000016001	2 450 450,00	31.12.1997	1997	2 091 144,52	3600 м.
26	Система автоматического полива	042555	2 310 855,41	08.10.2013	2013	2 276 800,74	5450 м. протяженность; площадь - 12,742 кв.м. диаметр: 50, 40, 32, 25, 110. Трубы ПНД, ПВХ

Таблица 2. Автотранспортные средства

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Коробка передач	Год выпуска	Пробег, км.	Первоначальная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная стоимость, руб.
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNFRCB639411	О 158 СН 190	механическая	2011	113 835	423 644,07	11.10.2011	0,00
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXEЕВМСК22718	А 834 ХУ 197	механическая	2012	84 865	499 237,29	27.09.2012	0,00
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXEЕВМСК22719	А 832 ХУ 197	механическая	2012	74 264	499 237,29	03.10.2012	0,00
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 HE 551021	00014045	X9632213080706892	Р 216 РУ 190	механическая	2011	722 360	580 444,92	29.12.2011	0,00
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№ двигателя 102520	50 ОО 5987	механическая	2004	2 000	642 796,00	29.11.2004	0,00
Погрузчик одноковшовый ТСМ SSL-711	ТС 033029	0000013354	№ двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 ОЕ 6909	механическая	2007	4 955	874 126,90	28.12.2007	0,00
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	000013235	№ двигателя ЗКВХЛО1.0ВСВ	50 ОА 8205	механическая	2002	3 200	557 349,05	29.11.2004	0,00
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N221721400000462	С 385 СЕ 77	механическая	2004	73 385	364 049,27	11.01.2005	0,00
Автогробподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X8948211341АН3015	Н 090 МН 90	механическая	2004	23 894	432 423,31	11.01.2005	0,00
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	X9427071040007593	Е 386 МН 90	механическая	2004	228 742	211 653,00	29.11.2004	0,00

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Коробка передач	Год выпуска	Пробег, км.	Первоначальная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная стоимость, руб.
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	XTP45085040000299	Н 057 МН 90	механическая	2004	49 018	381 355,00	09.12.2004	0,00
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №0140000223	77 ВС 9237	нет	2004	нет	72 033,00	14.12.2004	0,00

Таблица 3. Движимое имущество

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки и на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Прибор Testo 435	000013222	31.01.2006	1	33 631,55	0,00
Пылесос Ранцевый	000015144	15.11.2006	1	10 192,23	0,00
Машина прочистная R 600 комплект	000013162	22.04.2005	1	32 740,26	0,00
Станок наст. сверлильный ГС2112	000013159	22.04.2005	1	18 517,73	0,00
Шкаф ФАК-1066	000013148	30.12.2004	1	10 976,09	4 281,49
Шкаф ФАК-1066	000013149	30.12.2004	1	10 976,09	4 281,49
Теческатель " Успех-АТ-207"	000013272	21.11.2006	1	14 191,37	0,00
Мотопопла RTG209	000013312	27.06.2007	1	9 516,75	0,00
Аппарат ВД	000013212	13.12.2005	1	21 806,32	0,00
Трансформатор сварочный	000013053	31.01.1997	1	1 979,70	0,00
Эл. клупп SUPERTRONIC Espotomy 1.1/4	000013161	22.04.2005	1	15 054,61	0,00
Эл. прессовщик RP PRO-II	000013335	29.08.2007	1	13 948,29	0,00
Трубогиб гидр. ТПГ -2. (3/8-2)	000013160	22.04.2005	1	9 955,38	0,00
Электронасос ОНЦ 6,3/20	000013247	13.07.2006	1	9 877,47	0,00
Помост УЛП-120	000013110	10.12.2004	1	20 057,24	0,00
Установка IMS 160 для сварки	000013270	01.11.2006	1	8 097,22	0,00
Электроприводное устройство UNIFLEX №30	000013299	02.04.2007	1	14 450,81	0,00
Верстак 01.2-35	000013137	28.12.2004	1	12 247,74	0,00
Верстак 01.2-35	000013138	28.12.2004	1	9 420,03	0,00
Верстак 01.2-35	000013139	28.12.2004	1	9 420,03	0,00
Гидродинамическая прочистная машина Prof 13/140	000013425	06.12.2011	1	68 360,97	0,00
Оборудование системы водоподготовки	042556	29.11.2013	1	761 016,96	261 989,36
Базовый блок "Мустанг-2000" в сборе	000013163	27.04.2005	1	11 674,08	0,00
Дефibrилятор	000013113	14.01.2005	1	39 732,71	0,00
Жилет вакуумный	000013121	14.12.2004	1	32 712,99	0,00
Ингалятор пары мастер	000013115	14.12.2004	1	13 609,38	0,00
Компьютер в сборе	000001309	29.11.2004	1	26 121,42	0,00
Кресло-каталка	000013122	14.12.2004	1	8 784,30	0,00
Кровать медицинская 2-хсекц.	000013126	14.12.2004	1	20 020,20	0,00
Матрац вакуумный	000013120	14.12.2004	1	39 115,34	0,00

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки и на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Мойка ультразвуковая	000013123	14.12.2004	1	38 219,69	0,00
Набор вакуумных шин	000013119	14.12.2004	1	27 327,05	0,00
Носилки спинальные	000013127	14.12.2004	1	13 810,39	0,00
Столик медицинский СК-К	000013147	29.12.2004	1	8 981,30	0,00
Столик медицинский СМ-КА	000013124	14.12.2004	1	29 050,99	0,00
Сухожаровой шкаф тип 405 на 48 л.	000013143	29.12.2004	1	41 535,56	0,00
Холодильник Атлант 2-х камерный	000013174	03.06.2005	1	7 902,44	0,00
Чемодан врача	000013117	14.12.2004	1	41 860,66	0,00
Чемодан первой помощи	000013118	14.12.2004	1	18 347,15	0,00
Шина "Dolbee"	000013128	14.12.2004	1	10 936,27	0,00
Шкаф медицинский ШМ-К-01	000013144	29.12.2004	1	8 535,90	0,00
Шкаф медицинский ШМ-К-01	000013145	29.12.2004	1	8 535,90	0,00
Шкаф медицинский ШМ-К-01	000013146	29.12.2004	1	9 278,24	0,00
Шкаф медицинский ШМ-К-01	000013125	14.12.2004	1	9 606,58	0,00
Электрокардиограф FCP-2155	000013112	14.12.2004	1	44 162,69	0,00
Электроотсос	000013114	14.12.2004	1	19 138,67	0,00
Апкотест 6510	00013412	08.02.2010	1	24 456,83	0,00
Камера для хранения стерильных инструментов	000013116	14.12.2004	1	11 811,21	0,00
Аппарат физиотерапевтический ВТЛ-4000 с принадлежностями	99	01.03.2013	1	100 051,93	21 322,33
Анализатор жировой массы SC-330	0000122	29.07.2013	1	50 847,46	14 170,82
Компрессор для пено-солодковых ванн	042564	26.06.2014	1	55 000,00	4 016,11
Аквадистиллятор	31.08.1997	000013060	1	2 976,17	0,00
Аппарат для встряхивания	31.07.1997	000013061	1	3 500,51	0,00
Весы аналитические ВЛР-200	31.07.1997	000013062	1	4 682,41	0,00
Шкаф вытяжной	31.08.1997	000013063	1	1 710,91	0,00
Шкаф сушильный	31.07.1997	000013064	1	2 594,41	0,00
Компрессор BITZER 2 DC-3/2-40	30.12.2005	000013221	1	66 529,97	0,00
Оборудование минилизавода	31.12.1997	000013028	1	374 907,63	0,00
Холодильный шкаф Premier	000015195	28.11.2008	1	26 976,45	0,00
Весы электронные до 300кг	000015085	16.12.2005	1	10 806,16	0,00
Камера холодильная - 010	000015080	07.12.2005	1	60 968,73	0,00
Камера холодильная- 031	000015175	18.10.2007	1	198 559,15	0,00
Компьютер CORE 2 Duo2.4/DDR II 1024	000013358	13.02.2008	1	25 337,30	0,00
Верстак 01.2-35	000013141	28.12.2004	1	9 420,03	0,00
Верстак 01.2-35	000013142	28.12.2004	1	9 420,03	0,00
Воздухонагреватель дизельный	000013231	09.03.2006	1	34 733,20	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015182	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер AEG ACM-12HR	000015174	18.10.2007	1	13 428,62	0,00
Оборудование к трансформаторной подстанции	000013023	31.12.1997	1	155 897,01	38 817,58
Оборудование к трансформаторной подстанции	000013024	31.12.1997	1	165 035,89	41 093,96
Оборудование к трансформаторной подстанции	000013025	31.12.1997	1	178 374,14	44 400,92
Помост УЛТ-120	000013108	10.11.2004	1	20 057,24	0,00
Шкаф ФАК-1066	000013180	30.12.2004	1	10 976,09	4 281,49
Шкаф ФАК-1066	000013151	30.12.2004	1	10 976,09	4 281,49
Кондиционер Mitsubishi	000015187	10.10.2008	1	67 558,38	0,00

(Handwritten signatures and initials)

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Кондиционер Mitsubishi	000015188	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015189	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015190	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Перфоратор Hitachi DH45MR	000013311	26.06.2007	1	14 412,63	0,00
Источник бесперебойного питания PW 9390 120-N-4*1	103	10.06.2013	1	938 996,99	246 294,45
Пылесос CPM 3306 Z22	000015203	23.12.2008	1	79 294,02	0,00
Куттер настольный R44 22437	000013404	17.02.2009	1	29 440,76	0,00
Печь ротационная ZANOLLI WIND 3E	97	31.01.2013	1	491 523,08	0,00
Шафрасстоечный ZANOLLI ROTOR WIND3E	98	31.01.2013	1	301 694,92	0,00
Кондиционер Saigier	42554	08.10.2013	1	40 934,52	0,00
Воздухоочиститель VECTRA VOP-77	000015178	16.11.2007	1	9 004,10	0,00
Стойка ресепшн	000015208	30.04.2009	1	138 770,00	0,00
Компьютер Pentium IV-3.6	000013268	09.11.2006	1	20 205,16	0,00
Компьютер Pentium IV-3.06	000013278	06.12.2006	1	21 397,19	0,00
Вывеска	000013269	25.10.2006	1	95 506	29 548,88
Дорожка ворсовая 1370*8600*11	000015084	16.12.2005	1	19 606	0,00
Дорожка ворсовая 1000*7000*11мм	000015180	18.02.2008	1	19 929	0,00
Дорожка ворсовая 1340*8600*11мм	000015088	22.12.2005	1	18 184	0,00
Дорожка ворсовая 3470*6800*11	000015079	24.11.2005	1	31 000	0,00
Дорожка ворсовая 3480*4130*11	000015078	24.11.2005	1	20 423	0,00
Набор кухонной мебели	000015131	21.07.2006	1	77 042	0,00
Односторонний полотер TASKI	000015118	25.01.2006	1	39 588	0,00
Рукошитель хромированный	000013173	06.05.2005	1	8 594	0,00
Рукошитель хромированный	000013168	06.05.2005	1	8 594	0,00
Рукошитель хромированный	000013169	06.05.2005	1	8 594	0,00
Рукошитель хромированный	000013170	06.05.2005	1	8 594	0,00
Рукошитель хромированный	000013171	06.05.2005	1	8 594	0,00
Рукошитель хромированный	000013172	06.05.2005	1	8 594	0,00
Система кондиционера MITSUBISHI HEFVY	000013266	03.09.2007	1	386 372	0,00
Поломоечная машина Сайнго 7558	00015209	11.01.2010	1	190 692	0,00
Посудомоечная машина ARISTON CIS LFT 3214	00015212	30.06.2010	1	17 034	0,00
Автомат для чистки ковров	000015169	23.05.2007	1	86 638	0,00
Ванна 190*120 Корса-сип	000015219	02.11.2011	1	62 637	29 506,52
Ковровое покрытие с логотипом 7421*4485*11 мм	042615	28.04.2016	1	262 449	185 096,74
Поломоечный комбайн TASKI swiingo 455B	000015233	18.12.2012	1	129 316	0,00
Поломоечный комбайн TASKI swiingo 455	000015223	27.03.2012	1	130 473	0,00
Ковер гравезащитный с логотипом 150*390 см	042614	18.01.2016	1	68 868	43 492,54
Ель каркасная Уральская 8м	81	27.10.2012	1	153 077	153 076,80
Диван 2-х местный (Любви)	000000114	10.06.2013	1	65 389	17 151,28
Диван 2-х местный (Любви)	000000115	10.06.2013	1	65 389	17 151,28
Диван 2-х местный (Любви)	000000116	10.06.2013	1	65 389	17 151,28
Диван 2-х местный (Любви)	000000117	10.06.2013	1	65 389	17 151,28
Диван 2-х местный (Любви)	000000118	10.06.2013	1	65 389	17 151,28
Стол письменный (темный орех) для переговорной	000000119	18.06.2013	1	53 806	14 113,12
Гардероб (темный орех) для переговорной	000000120	18.06.2013	1	42 882	11 247,68
Поломоечный комбайн TASKI swiingo 455	00015228	20.08.2012	1	126 533	0,00

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановк и на баланс	Количество о, шт.	Первоначал ьная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Полноочный комбайн TASKI Swingo 450 B	00015216	11.01.2011	1	113 974	0,00
Полноочный комбайн TASKI Swingo 1650	00015217	11.01.2011	1	336 946	0,00
Лабиринт игровой " Забава Супер"	00015218	30.06.2011	1	104 057	0,00
Шкаф-купе	000015215	18.11.2010	1	19 419,67	0,00
Холодильник Самсунг	000013056	31.07.1997	1	1 505,23	0,00
Самовар 45л	000015091	28.12.2005	1	20 444,30	0,00
Термос с подогревом бл	000015130	18.07.2006	1	7 513,67	0,00
Термос с подогревом бл	000015136	29.06.2006	1	7 582,23	0,00
Термос с подогревом бл	000015137	29.06.2006	1	7 582,23	0,00
Термос с подогревом бл	000015138	29.06.2006	1	7 582,23	0,00
Термос с подогревом бл	000015139	29.06.2006	1	7 582,23	0,00
Термос с подогревом бл	000015140	29.06.2006	1	7 582,23	0,00
Термос с подогревом бл	000015141	18.07.2006	1	7 513,67	0,00
Капютная посудомоечная машина WT65E	000013333	23.07.2007	1	101 671,42	0,00
Ларь морозильный CF 200 S Л	000013313	12.07.2007	1	9 000,20	0,00
Ларь морозильный CF 200 S Л	000013314	12.07.2007	1	9 000,20	0,00
Ларь морозильный CF 200 S Л	000013315	12.07.2007	1	9 000,20	0,00
Микроволновая печь DFS11EA/MENUMASTER	000015211	24.12.2009	1	14 834,91	0,00
Камера холодильная -014	000013391	22.09.2008	1	90 567,64	0,00
Камера холодильная ПЭС-4Ш	000013164	18.05.2005	1	139 385,48	0,00
Плита электрическая ПЭС-4Ш	000013165	18.05.2005	1	18 594,86	0,00
Электросковорода	000013032	31.12.1997	1	5 492,68	0,00
Стол-тумба СПС-124/12006	000013399	17.01.2006	1	12 753,89	0,00
Витрина холодильная Scailola	000013399	26.11.2008	1	130 968,82	0,00
Витрина холодильная Scailola	000013400	26.11.2008	1	133 886,57	0,00
Диспенсер для тарелок Electrolux	000015200	10.12.2008	1	81 346,96	0,00
Диспенсер для тарелок Electrolux	000015201	10.12.2008	1	78 806,30	0,00
Камера холодильная	000015202	10.12.2008	1	78 806,30	0,00
Микроволновая печь	000015148	11.12.2006	1	36 309,33	0,00
Пароконвектомат RATIONAL SCC 101	000015191	28.10.2008	1	24 094,55	0,00
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	000015181	18.07.2008	1	268 391,74	0,00
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	000015192	28.10.2008	1	30 660,05	0,00
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	000015193	28.10.2008	1	30 660,05	0,00
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	000015194	28.10.2008	1	30 660,05	0,00
Тележка подогреваемая хром SA1440AC	00015204	16.01.2009	1	55 455,28	0,00
Тележка подогреваемая хром SA1440AC	00015205	16.01.2009	1	55 455,28	0,00
Мисробука TS 12 FTS 127U FAMA	000015213	24.08.2010	1	17 403,61	0,00
Пароконвекционная печь 10GN	00015214	13.11.2010	1	237 096,72	0,00
Шкаф передежной BLANCO TTW-F 16-115 DBZG	100	26.03.2013	1	162 271,83	0,00
Тепловый					
Гриль-Саламандра SEF600P	000015231	19.11.2012	1	51 680,49	0,00
Гриль-Саламандра SEF600P	000015232	19.11.2012	1	51 680,49	0,00
Картфельчатка Fama FP101	000015225	20.08.2012	1	50 045,20	0,00
Стол морозильный GN1111/ВТ	000015226	20.08.2012	1	59 667,03	0,00
Фриготорница 700СЕР KOVINA STROS EF-T7/2855863	000015227	20.08.2012	1	69 715,94	0,00

Handwritten signature and initials

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки и на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Оборудование для умягчения воды	000013353	26.12.2007	1	57 617,81	0,00
Швейная машина ZOJE ZJ 8800-D3	000013338	12.09.2007	1	22 805,13	0,00
Швейная машина ZOJE ZJ732-70A	000013337	12.09.2007	1	17 178,45	0,00
Стол гравидильный автономный паровой вакуумный SILC S/AVR-S	000013435	13.08.2012	1	219 127,11	77 338,95
Генератор МАХИ 60	00013422	31.03.2011	1	219 507,72	33 571,72
Пресс для рубашек LP-570 E	00013423	31.03.2011	1	1 154 375,49	176 551,35
Пресс манжетно-воротниковый LP-690F	00013424	31.03.2011	1	390 998,61	59 799,73
Котёл "Турбомаг"	000013022	31.12.1997	1	324 558,08	44 623,62
Котёл "Турбомаг"	000013021	31.12.1997	1	324 558,08	44 623,62
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	000013152	23.12.2004	1	385 942,07	38 253,95
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	000013153	23.12.2004	1	385 942,07	150 533,57
Помост УЛТ-120	000013107	10.12.2004	1	20 057,24	0,00
Емкость металлическая	00013414	30.06.2010	1	98 935,99	0,00
Веломобиль BERG 142	000014041	24.05.2007	1	16 172,06	0,00
Рабочая станция WS4	000013389	22.08.2008	1	82 546,53	0,00
Рабочая станция WS4	000013390	22.08.2008	1	82 546,53	0,00
Стол теннисный с сеткой	000015073	06.12.2005	1	11 998,23	0,00
Стол теннисный с сеткой	000015074	06.12.2005	1	11 998,23	0,00
Вышка передвижная несамонходная телескопического типа LM-NPAM-1-100AC	00013419	02.11.2010	1	138 318,11	0,00
Пылесос-воздуходувка Sharp SV6.5	000013263	26.10.2006	1	20 082,95	0,00
Всплыватель-култиватор Мантис 7225-01-18	000013242	30.05.2006	1	12 248,28	0,00
Пилон	00015221	10.01.2012	1	91 986,57	0,00
Пилон	00015222	10.01.2012	1	91 986,57	0,00
Кресло педикюрное Ваден-Ваден	102	31.05.2013	1	134 880,51	33 167,17
Холодильный шкаф UKU 1852	000015199	15.12.2008	1	16 139,12	0,00
Аппарат педикюрный ТЕС А900	000013308	03.05.2007	1	64 032,16	0,00
Блок депозитных ячеек	000015166	03.05.2007	1	31 400,77	16 026,32
Ванна-стол цельнолитая	000015133	19.10.2006	1	8 307,49	0,00
Жетон-Бокс	000013186	15.08.2005	1	10 990,03	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015183	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015184	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015185	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Кондиционер Mitsubishi	000015186	10.10.2008	1	67 558,38	0,00
Машина стиральная 800T	000015177	16.11.2007	1	7 745,85	0,00
Стол массажный TRT 551	000013348	19.11.2007	1	97 711,27	0,00
Стол массажный TRT 551	000013349	19.11.2007	1	97 711,27	0,00
Ширма	000015179	17.12.2007	1	11 782,19	0,00
Аппарат АКФ-01 "Галатен" ультразвуковой и микроточковой терапии	000013436	04.10.2012	1	89 891,10	11 789,09
Кондиционер Saigier	042553	08.10.2013	1	40 934,52	0,00
Перелетная система Libbing XU-238	00013413	09.03.2010	1	18 997,69	0,00
Счетчик банкнот LD-70/70A	000013184	24.08.2005	1	9 427,93	0,00
Счетчик банкнот LD-70/70A	000013185	24.08.2005	1	9 427,93	0,00

(Handwritten signatures and initials)

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс	Количества, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Счетчик-банкнот LD-70A/UV	000013218	28.12.2005	1	8 288,88	0,00
Принтер/копир/сканер HP LaserJet 3052	000013341	21.09.2007	1	9 634,55	0,00
Миникухня AMB-50	000013071	31.10.1997	1	13 047,64	0,00
Мангал	000015127	31.05.2006	1	9 864,36	0,00
Мангал	000015128	31.05.2006	1	12 166,69	0,00
Стол игровой " Гранд Бильярд"	000015224	05.05.2012	1	218 268,55	10 734,66
Холодильный шкаф UKU 1852	000015196	15.12.2008	1	16 139,12	0,00
Холодильный шкаф UKU 1852	000015197	15.12.2008	1	16 139,12	0,00
Холодильный шкаф UKU 1852	000015198	15.12.2008	1	16 139,12	0,00
Кий ручной работы	000015167	15.05.2007	1	10 997,02	0,00
Кий ручной работы	000015168	15.05.2007	1	10 997,02	0,00
Музыкальная система SAMSUNG	000013181	31.07.2005	1	7 359,41	0,00
Оборудование для розлива пива	000013237	01.04.2006	1	52 573,89	0,00
Оборудование для розлива пива	000013238	01.04.2006	1	36 970,01	0,00
Оборудование для розлива пива	000013343	24.10.2007	1	20 164,75	0,00
Оборудование для розлива пива	000013382	27.06.2008	1	16 871,48	0,00
Системный блок Core 2 Duo 4600/DDR II.1024	000013364	21.05.2008	1	24 043,70	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013316	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013317	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013318	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013319	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013320	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013321	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Тележка ROOM SERVICE	000013322	17.07.2007	1	14 568,80	0,00
Термобокс	000013323	18.07.2007	1	9 463,77	0,00
Термобокс	000013324	18.07.2007	1	9 463,77	0,00
Термобокс	000013325	18.07.2007	1	9 463,77	0,00
Термобокс	000013326	18.07.2007	1	9 463,77	0,00
Термобокс	000013327	18.07.2007	1	9 463,77	0,00
Термобокс	000015173	22.08.2007	1	19 151,29	0,00
Фламбе в комплекте	042585	26.12.2014	1	44 033,90	24 543,41
Стол (темный орех) d-2200мм	042586	26.12.2014	1	44 033,90	24 543,40
Салат-бар	042587	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042588	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042589	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042590	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042591	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042592	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Салат-бар	042593	30.01.2015	1	122 534,41	70 601,49
Системный блок Pentium Core2	000013267	09.11.2006	1	21 967,61	0,00
Принтер HP LaserJet 2410	000013281	20.12.2006	1	10 043,26	0,00
Принтер HP LaserJet 4250 N	000013200	18.10.2005	1	28 368,16	0,00
Принтер HP LJ 4250 N	000013225	20.02.2006	1	28 210,52	0,00
Принтер HP LJ 4250 N	000013226	20.02.2006	1	28 210,52	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6300	000013296	16.02.2007	1	35 924,17	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6400	000013282	20.12.2006	1	25 858,97	0,00

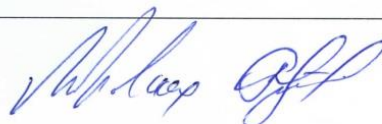
(Handwritten signature)

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки и на баланс	Количество о, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Переключатель на 16 компьютеров D-Link DKVM-16	000013219	16.12.2005	1	11 228,79	0,00
Принтер HP LaserJetColor 3550	000013249	20.07.2006	1	13 898,06	0,00
Принтер HP LaserJet 4350N	000013383	30.06.2008	1	27 327,27	0,00
Компьютер Core 2 Duo2.33/DDR II2048	000013357	13.02.2008	1	30 138,73	0,00
Компьютер CoreDuo 6700	000013273	29.11.2006	1	39 082,60	0,00
Компьютер Samsung 2800/DDR	000013215	14.12.2005	1	19 045,64	0,00
Компьютер Samsung 2800/DDR	000013216	14.12.2005	1	19 045,64	0,00
Компьютер Samsung 2800/DDR	000013217	14.12.2005	1	19 045,64	0,00
Коммутатор P133	000013243	22.06.2006	1	20 775,58	0,00
Коммутатор-P134	000013252	31.08.2006	1	35 964,80	0,00
Компьютер Celeron 28/DDR	000013257	12.09.2006	1	15 018,58	0,00
Компьютер Core 2 6300	000013277	06.12.2006	1	25 111,41	0,00
Системный блок Core2 Duo 6300	000013295	16.02.2007	1	22 814,30	0,00
Компьютер Core 2 Duo 4300	000013346	31.10.2007	1	18 164,01	0
Многофункциональное устройство SHARP (принт/скан/факс/копир)	000013420	23.12.2010	1	16 939,48	0,00
Многофункциональное устройство SHARP (принт/скан/факс/копир)	000013421	23.12.2010	1	16 939,48	0,00
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	000013300	16.05.2007	1	11 310,86	0,00
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	000013301	16.05.2007	1	16 753,40	0,00
Сервер Proliant DL 160R06	00013416	28.09.2010	1	61 542,62	0,00
Диммерный 12-канальный блок	000015170	02.08.2007	1	10 957,31	0,00
Системный блок Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	000013359	13.02.2008	1	19 027,76	0,00
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	000013365	21.05.2008	1	28 322,65	0,00
Сервер Xeon E5606/4GB	000013437	29.12.2012	1	169 630,35	0,00
Сервер Xeon E5606*2/4GB	96	31.01.2013	1	199 220,18	0,00
Принтер HP LaserJet 4250N	000013355	29.01.2008	1	23 305,08	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6700	000013293	28.02.2007	1	38 497,55	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6400	000013302	23.05.2007	1	35 425,26	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6400	000013303	23.05.2007	1	35 425,26	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6400	000013304	23.05.2007	1	35 425,26	0,00
Компьютер Core 2 Duo 6400	000013305	23.05.2007	1	35 425,26	0,00
Принтер HP LaserJet 4250 N	000013306	23.05.2007	1	26 543,14	0,00
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	000013360	21.02.2008	1	24 568,62	0,00
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	000013361	21.02.2008	1	24 568,62	0,00
Принтер HP LaserJet 4250N	000013362	21.02.2008	1	22 926,43	0,00
Источник бесперебойного питания SMART UPS 3000RM12U	101	30.04.2013	1	53 743,43	0,00
Сервер Xeon E5606*2-1U	000000104	10.06.2013	1	192 418,82	0,00
Сервер Xeon E5606*2-1U	000000105	10.06.2013	1	192 418,82	0,00
Сервер Xeon E5606*2-1U	000000106	10.06.2013	1	192 418,81	0,00
Сервер Xeon E5606*2-2U	000000107	10.06.2013	1	166 561,21	0,00
Сервер Xeon E5606*2-2U	000000108	10.06.2013	1	166 561,21	0,00
Сервер Xeon E5606*2-2U	000000109	10.06.2013	1	166 561,20	0,00
Сервер Xeon E5606*2-2U	000000110	10.06.2013	1	166 561,21	0,00
Сервер Xeon E5606*2-2U	000000111	10.06.2013	1	166 561,20	0,00

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Маршрутизатор Cisco 2921/К9 Cisco 2921 w/3	000000112	10.06.2013	1	102 305,09	0,00
Шкаф серверный 42 U	000000113	10.06.2013	1	67 652,33	17 744,94
Системный блок (3-4160)	042613	03.02.2016	1	44 915,76	21 691,42
Комплект оборудования Ubiquiti(US) (Wi-Fi)	042621	16.12.2016	1	1 180 859,27	1 039 155,28
Паркетошлифовальная машина CO-206	000015132	18.08.2006	1	21 642,71	0,00
Пила торцовая EMS 300T	000013224	09.02.2006	1	11 738,75	0,00
Помост УЛТ-120	000013109	10.12.2004	1	20 057,24	0,00
Шлагбаум	000013406	31.07.2009	1	37 782,61	0
Генератор азота NP1	000013396	29.10.2008	1	53321,83	0
Дождект 10т гидр подкат высота 170-570мм	000013332	27.07.2007	1	22769,29	0
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	000013367	21.05.2008	1	28322,65	0
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	000013368	21.05.2008	1	28322,65	0
Станок для правки колесных дисков	000013385	14.07.2008	1	91815,77	0
Телевизор PHILIPS	000013210	24.11.2005	1	5918,07	0
Электропневматилатор ТВ-15	000015176	12.11.2007	1	12110,38	0
аппарат умягчитель воды	000013220	28.02.2006	1	24470,08	0
верстак 01.2-35	000013140	28.12.2004	1	9420,03	0
газоанализатор ЭССА	000013298	16.03.2007	1	17398,93	0
аппарат умягчитель воды	000013229	28.02.2006	1	24470,08	0
парогенератор Heio HNS 140 T1	000013431	28.04.2012	1	45098,68	13795,02
парогенератор Heio HNS 140 T1	000013432	28.04.2012	1	45098,68	13795,02
парогенератор Heio HNS 140 T1	000013433	28.04.2012	1	45098,68	13795,02
парогенератор Tulo 12VA	000013434	28.04.2012	1	64436,33	19710,1
пылесос автоматический для бассейнов Dolphin DANA100	0000121	17.07.2013	1	105932,2	0
Биостек Цифровой	000013175	17.06.2005	1	21232,12	0
Компьютер Core 2 Duo 6700	000013294	28.02.2007	1	38497,55	0
Лестница СЗ	000015129	02.06.2006	1	13675,22	0
Мешалка магнитная HI 301N/D Hanna	000013180	19.07.2005	1	10020,83	0
Насос SHIEMSEE в комплекте	000013297	13.03.2007	1	110814,98	0
Насос бочковой F430PP	000013388	26.08.2008	1	24621,22	0
Насосная установка Нубро МРС-Е	000013356	20.11.2007	1	865671,81	0
Оборудование водозаборного узла	000013027	31.12.1997	1	4605531,28	0
Помост УЛТ-120	000013106	10.12.2004	1	20057,24	0
Пресс гаражный гидравлич. ПИТ-10	000013187	05.09.2005	1	13101,4	0
Фотометр фотоэлектрический КФК-3-01	000013410	23.12.2009	1	41600,22	0
Насос погружной фекальный АРР G83	000013417	08.10.2010	1	52023,06	0
Погружная мешалка RW 3021	000013418	08.10.2010	1	63369,93	0
Насос погружной фекальный АРР G27	000013426	09.12.2011	1	70188,18	0
Насос погружной фекальный АРР G30	010013427	09.12.2011	1	42763,28	0
Мешалка погружная RW 3021	042595	06.03.2015	1	223561,44	135602,88
Мешалка погружная RW 3021	042596	06.03.2015	1	223561,44	135602,88
Мешалка погружная RW 3021	042597	06.03.2015	1	223561,44	135602,88
Фотоаппарат "Canon"	000013331	27.07.2007	1	28344,37	0
энкодер KDE EST-4932	000013402	16.12.2008	1	27230,44	0
энкодер KDE EST-4932	000013401	16.12.2008	1	27230,44	0
Проектор зенитный	000015149	18.12.2006	1	33987,6	0

Наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постановки и на баланс	Количество, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.03.2017, руб.
Сабвуфер T 55A 15" LEM	000013372	02.06.2008	1	20698,44	0
Сабвуфер T 55A 15" LEM	000013373	02.06.2008	1	20698,44	0
Колонка T5A 15" LEM	000013376	02.06.2008	1	19853,89	0
Колонка T5A 15" LEM	000013374	02.06.2008	1	19853,89	0
Колонка T5A 15" LEM	000013375	02.06.2008	1	19853,89	0
Субвуфер MD-15BND	000015152	26.12.2006	1	19422,27	0
Колонка T5A 15" LEM	000013376	02.06.2008	1	19853,89	0
Субвуфер MD-15ND	000015153	26.12.2006	1	19422,27	0
Колонка T5A 15" LEM	000013377	02.06.2008	1	19853,89	0
Колонка T5A 15" LEM	000013379	02.06.2008	1	19853,89	0
Световой эффект ProSPOT 575	000015146	30.11.2006	1	90066,68	0
Световой эффект ProSPOT 575	000015147	30.11.2006	1	90066,68	0
Блок управления DMX приборами	000015145	30.11.2006	1	34181,6	0
Усилитель мощности DSP 3К6	000015154	26.12.2006	1	39507,55	0
Двухполосная MD-15ND	000015150	26.12.2006	1	40849,94	0
Сервер Видеонаблюдения- 2хCPU FVD (в комплекте)	000013386	13.08.2008	1	119929,25	0
УПАТС на 600 номеров	000013019	31.12.1997	1	183692,3	78198,46
Установка телефонов	000013036	21.12.2000	1	41534,91	19739,82
Прибор кросса ПКП-60	000013287	29.12.2006	1	12203,1	0
Факс Panasonic KX-FLM653RU	000013271	14.11.2006	1	9480,97	0
Оборудование ДЕСТ	000013384	30.06.2008	1	301669,58	0
Тестер кабельный Microscanner PRO	000013275	04.12.2006	1	8348,87	0
Тестер кабельный Microscanner PRO	000013276	04.12.2006	1	8348,87	0
Головная станция эфирного телевидения	000013393	30.09.2008	1	47050,83	0
Прибор кросса ПК-50А	000013286	29.12.2006	1	10441,54	0
Облучатель антенны	000013049	28.02.2001	1	30431,78	0

5	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в разделе 4 настоящего Задания на оценку. Перечень документов, содержащих количественное и качественное описание оцениваемого объекта представлен ниже:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 г. • Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/15-64356 от 29.02.2015 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 160901 от 13.03.2015 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-1172614 от 26.11.2014 г. • Технический паспорт от 04.12.2007 г. • Технический паспорт от 11.10.2005 г. • Технический паспорт от 11.10.2005 г. • Выписка из ЕГРН №77/100/418/2017-3998 от 01.06.2017 г. • Технический паспорт от 03.04.2008 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 810431 от 29.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-986511 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 11.10.2005 г. • Технический паспорт от 11.10.2005 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 303821 от 07.12.2010 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-1239654 от 15.12.2014 г. • Технический паспорт от 30.08.2010 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031993 от 29.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-986555 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 22.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032292 от 25.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-1172543 от 26.11.2014 г. • Технический паспорт от 23.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032444 от 28.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-1172503 от 26.11.2014 г. • Технический паспорт от 22.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032443 от 26.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-989223 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 22.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031665 от 26.12.2014 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-989227 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 22.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 162226 • Кадастровый паспорт №77/501/14-989222 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 11.10.2005 г. • Приказ №160 от 11.12.2014 г. • Технический паспорт от 22.07.1997 г. • Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 160982 от 30.07.2008 г. • Технический паспорт от 04.12.2007 г. • Кадастровый паспорт №77/501/14-986371 от 03.10.2014 г. • Технический паспорт от 04.12.2007 г. • Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 287546 • Паспорт транспортного средства 50 КУ 091911 • Паспорт транспортного средства 52 КУ 688078 • Паспорт транспортного средства 52 КУ 702776 • Паспорт транспортного средства 16 КТ 506576 • Паспорт самоходной машины и других видов техники ТС 033029 • Паспорт самоходной машины и других видов техники ВЕ 734147 • Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 000797 • Паспорт транспортного средства 63 ОВ 548431 • Паспорт транспортного средства 61 МС 853186 • Паспорт транспортного средства 52 КУ 695288 • Паспорт транспортного средства 77 ВК 583531 • Паспорт самоходной машины и других видов техники ВВ 288448 • Паспорт транспортного средства 52 КУ 273888 • Паспорт транспортного средства 52 НЕ 551021 • Паспорт транспортного средства 47 НН 320366 • Паспорт транспортного средства 47 НН 320486 • Паспорт транспортного средства 77 УН 908022
6	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта. Правообладатель: АО «Дружба».</p>
7	<p>Дата оценки</p>	<p>03.07.2017 г.</p>
8	<p>Срок проведения оценки</p>	<p>с 05.06.2017 г. по 04.08.2017 г.</p>
9	<p>Балансовая стоимость</p>	<p>Представлена в разделе 4 настоящего Задания на оценку</p>
10	<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость</p>
11	<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки, а также ликвидационной стоимости со сроком реализации 90 дней.</p>



12	Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения.	Для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке и результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
13	Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №62-17/О от 05.06.2017 г.
14	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки представить в Российских рублях с учетом необходимого округления. • Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки. • Для определения рыночной стоимости Объекта Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • Оценщик самостоятельно определяет необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). • Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта. • Оценщик использует при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло. • Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится. • У Оценщика отсутствует документально подтвержденная информация об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничениях (обременениях), а также информация об экологическом загрязнении оцениваемого объекта. Таким образом, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
15	Правоустанавливающие документы на объект оценки	Приведены в Разделе 5 настоящего Задания на оценку.
16	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления. Выполнение п. 30 ФСО №7 не требуется.
17	Применяемые стандарты оценочной деятельности	Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; ФСО № 10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328; ФСО № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. № 721, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Исполнитель:

ООО «Институт независимой оценки»
 Юридический адрес: РФ, 199106, Санкт-Петербург, В.О.,
 Кожевенная линия, д. 34
 Почтовый адрес: РФ, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 92
 ИНН 7801123624 КПП 780101001
 р/с 40702810100000001342
 в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург
 к/с 30101810600000000702
 БИК 044030702
 ОГРН 1037600025834
 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.



Дибровская О.В.

Заказчик:

АО «Дружба»
 Адрес: 143397, город Москва, поселение Первомайское,
 деревня Рогозинино
 ИНН 5030019801
 КПП 775101001
 ОГРН 1025003747317
 Дата присвоения ОГРН 17.07.2002

ПОДПИСИ СТОРОН



Боравченко А.А.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное фирменное наименование	Акционерное общество «Дружба»
Сокращенное фирменное наименование	АО «Дружба»
Реквизиты	Адрес: 143397, город Москва, поселение Первомайское, деревня Рогозинино ИНН 5030019801 КПП 775101001 ОГРН 1025003747317 Дата присвоения ОГРН 17.07.2002

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Смирнова Юлия Алексеевна Выполняемые работы при подготовке Отчета: проведение оценки рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества и подготовка всех разделов Отчета, за исключением работ, выполненных Оценщиком Цветковой О.А.
Местонахождение Оценщика	СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 597 от 02.03.2012 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №870457 от 01.07.2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в СОАО «ВСК». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №1700SB4002846, действующий с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года.
Основание	Трудовой договор №1/п от 02.07.2007 г.
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Цветкова Ольга Анатольевна Выполняемые работы при подготовке Отчета: проведение оценки рыночной и ликвидационной стоимостей движимого имущества и подготовка разделов Отчета 10 «Оценка движимого имущества», 13.5 «Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода».
Местонахождение Оценщика	СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, пер.

	Гривцова, д. 5). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0288 от 20.11.2009 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП-I №050978 от 04.07.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	ОАО «ВСК» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №16180В40W3970 с 01 октября 2016 г. по 30 сентября 2017 г.
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года.
Основание	Трудовой договор №4/п от 03.10.2005 года

Копии страховых документов, свидетельств о членстве в Саморегулируемой организации Оценщиков, подписавших настоящий отчет Оценщиков, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщики, выполнившие настоящий Отчет об оценке, заключили трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Обществом с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки», имеющим следующие реквизиты:

Сведения об Исполнителе	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34; Почтовый адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А; Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения – 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «ВСК», страховой полис №16180В40W3974, период страхования с 01.10.2016 г. по 30.09.2017 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ситуациях, когда информация отсутствовала или являлась противоречивой, Оценщик принял решение о привлечении следующих экспертов:

Информация об экспертах					
№ пп	Эксперт	Должность	Компания	Стаж	Контакты
1	Иванюта И.В.	Менеджер по продажам недвижимости	ООО ДКТ-ХАУС	8	8-905-234-77-82
2	Шерер О.В.	Риелтор	АН Новый Петербург	8	8-905-234-77-93
3	Бригис А.В.	Риелтор	АН Адвекс	8	8-921-386-57-91
4	Присяжнюк О.Н.	Оценщик	ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»	8	8 (812) 457-08-30

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
3. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения 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.
7. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без его письменного согласия.
8. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством

проведению оценки, отсутствуют.

2. Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

3. Оценка проводится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.

4. По данным Заказчика, на оцениваемом земельном участке кад. №50:26:0000000:63 расположены здания, строения, сооружения, общей площадью 90 077 кв.м, принадлежащие другому собственнику. Согласно п. 1 ст. 271 ГК РФ «Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.»

Договора аренды на земельный участок, застроенный объектами недвижимости, принадлежащих другому собственнику, Оценщику предоставлено не было. По данным Заказчика согласно решению Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-187952/16-41-1689 от 14.02.2017 г. право общей долевой собственности на рассматриваемый земельный участок установлено не было.

Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ «Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.»

На основании ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Пунктом 1 ст. 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

На основании вышесказанного было сделано предположение, что существующая застройка объектами, принадлежащими другому собственнику, не накладывает существенных ограничений и обременений на оцениваемый объект, так как разумный собственник, по практике делового оборота, передаст в аренду площади земельного участка (занятые зданиями, строениями, сооружениями другого собственника) по рыночным арендным ставкам.

В связи с тем, что объекты недвижимости, принадлежащие другому собственнику расположены по всему оцениваемому земельному участку – вкрапления, создающие изрезанную форму участка, то Оценщик учел данное обстоятельство, при расчете рыночной стоимости земли, как «корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка». Расчет приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета.

5. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о качественном состоянии имущества может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке рыночной стоимости имущества.

6. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.

7. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в

сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.

8. Согласно Заданию на оценку перед оценщиком не ставятся задачи по прогнозированию изменения стоимости объекта оценки в будущем, а также по определению затрат, необходимых при обращении взыскания на Объект оценки.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

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.

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

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Рыночная стоимость. В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Международными стандартами оценки **рыночная стоимость** собственности определена

как «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой {«на расстоянии длины руки»} сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО, стр. 23).

Ликвидационная стоимость В соответствии с положениями п.6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) под ликвидационной стоимостью объекта понимается 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.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Улучшения земельного участка – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

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.

Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное (или моральное) устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешнее (или экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» является обязательными, поскольку Оценщики, выполнившие настоящий отчет об оценке являются членами данных Ассоциаций.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- информация рынка недвижимости Москвы и Московской области, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 9.1.1 настоящего Отчета.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

9. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/15-64356 от 29.01.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032292 от 25.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-1172543 от 26.11.2014 г.
- Технический паспорт от 23.07.1997 г.
- Выписка из ЕГРН №77/100/418/2017-3998 от 01.06.2017 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/15-432605 от 13.04.2015 г.
- Технический паспорт от 03.04.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 162226
- Кадастровый паспорт №77/501/14-989222 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 11.10.2005 г.
- Приказ №160 от 11.12.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031666 от 26.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-986716 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 22.07.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 810431 от 29.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-986511 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 11.10.2005 г.
- Технический паспорт от 11.10.2005 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031993 от 29.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-986555 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 22.07.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032444 от 26.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-1172503 от 26.11.2014 г.
- Технический паспорт от 22.07.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032443 от 26.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-989223 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 22.07.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031665 от 26.12.2014 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-989227 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 22.07.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 160901 от 13.03.2015 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-1172614 от 26.11.2014 г.
- Технический паспорт от 04.12.2007 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 160982 от 11.03.2015 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-986371 от 03.10.2014 г.
- Технический паспорт от 04.12.2007 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 303821 от 07.12.2010 г.
- Кадастровый паспорт №77/501/14-1239654 от 15.12.2014 г.

9.1.2. Идентификация объекта оценки

Согласно Договору №62-17/О от 05 июня 2017 г. в настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости права собственности на недвижимое и движимое имущество,

расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба».

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, описания его местоположения, а также документов, предоставленных Заказчиком. Для юридического описания объекта недвижимости использовались копии существующих документов и данные предоставленные Заказчиком.

9.1.3. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете проводится оценка рыночной стоимости права собственности на недвижимое и движимое имущество (гостиничный комплекс), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба». Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта. Правообладатель: АО «Дружба».

Содержание права собственности

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 и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

9.1.4. Описание Объекта оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки (недвижимого имущества), а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов и информации, полученной из специализированных обзоров и сети Интернет.

Табл. 1 Объекты недвижимости

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Первоначальная стоимость	Дата принятия к учету	Дата постройки	Остаточная стоимость на 31.05.2017 г., руб.	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	000014021	4 780 940,00	12.07.2005	-	892 253 059,00	336 267
2	Водозаборный узел	000011008	7 325 830,00	31.12.1997	1997	1 483 349,57	212,60
	в том. числе						
2.1.	Артскважина	000011018	665 900,00	31.12.1997		240 460,34	
3	Здание автоматической телефонной станции	000011003	3 578 998,00	24.08.1979	1997	1 241 120,59	157
	в том. числе						
3.1.	Башня радио-релейной станции (PPC)	-	-	-	-	-	34 площадь застройки, 42 м. высота
4	Здание котельной	000011007	20 569 902,00	31.12.1997	1997	1 735 273,01	307
5	Пивной бар с миницепами	-	16 714 814,00	31.12.1997	1997	12 734 828,61	1252,7
	в том. числе						
5.1.	Здание минипекарни	000011015	1 121 266,00	31.12.1997		773 442,35	
5.2.	Ресторан	000011014	13 105 062,00	31.12.1997		10 483 396,34	
5.3.	Здание минипивзавода	000011016	2 488 486,00	31.12.1997		1 477 989,92	
6	Здание КПП-2	000011013	2 005 800,00	31.12.1997	1997	3 480 222,74	220,4
7	Общежитие гостиничного типа	000011006	8 227 800,00	31.12.1997	1997	23 401 303,18	2538,3
8	Трансформаторная подстанция	000011011	517 229,00	31.12.1997	1997	366 010,56	56,2
9	Трансформаторная подстанция	000011010	517 229,00	31.12.1997	1997	377 359,51	56,4
10	Трансформаторная подстанция	000011009	517 229,00	31.12.1997	1997	411 408,28	57,9
11	Газопровод высокого давления	000012006	4 076 759,46	29.12.2006	2006	0	Протяженность 8,6 м.п.
12	Газопровод низкого давления	000016003	1 288 215,98	29.12.2006	2006	0	124,4
13	Здание туалета	000011019	498 782,00	31.12.2004	2004	487 554,92	-
14	Ротонда	00012002	101 882,00	31.01.2005	2005	117 162,42	-
15	Железобетонное ограждение	000012001	1 579 508,00	31.12.1997	2005	2 918 002,81	Протяженность: железобетонные панели - 912,2 м.; ограждение металлическое - 3004,9 м.
16	Навес над родником	000012004	61 129,00	31.12.2004	2004	42 178,74	12,5 кв.м.
17	Шашлычная - коптильная	000012003	125 000,00	31.01.2005	2005	76 081,66	-
18	Беседка 4,5*3,0 м	042563	206 100,00	16.06.2014	2014	121 235,15	-
19	Беседка 4,5*3,0 м	000012011	152 000,00	11.05.2012	2012	51 143,40	-
20	Беседка 3,5*2,3 м	00012007	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-
21	Беседка 3,5*2,3 м	00012008	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-
22	Беседка 3,5*2,3 м	00012009	111 600,00	30.04.2011	2011	19 757,15	-
23	Беседка с полами 4*8 м	00012010	414 720,00	30.04.2011	2011	73 420,01	-
24	Внутренние газовые сети	000016002	403 186,91	29.12.2006	2006	0	80,34 м.
25	Высоковольтная линия	000016001	2 450 450,00	31.12.1997	1997	2 091 144,52	3600 м.
26	Система автоматического полива	042555	2 310 855,41	08.10.2013	2013	2 276 800,74	5450 м. протяженность; площадь - 12,742 кв.м. диаметр: 50, 40, 32, 25, 110. Трубы ПНД, ПВХ

Табл. 2 Краткое описание объектов недвижимости

Здание КПП-2		Источник информации
Назначение	нежилое	Свидетельство о гос. Регистрации права 77-АС 031666
Общая площадь	220,4 кв.м.	
Объем здания, куб.м.	1243	Технический паспорт КПП-2
Этажность	1-этажный	Свидетельство о гос. Регистрации права 77-АС 031666
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:3015	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	Технический паспорт КПП-2
Год постройки	1997 г.	
Отделка	простая	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Состояние	хорошее	
Износ и устаревания	30-40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	3 480 222,74	Данные Заказчика
<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	бетонный, заливной	Технический паспорт КПП-2
А) Стены и их наружная отделка	Кирпичные t-051	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	ж/б плиты перекрытий	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	металлочерепица	
Полы	Дощатые б/отд.	
Проемы оконные	Стеклопакеты 2-ое остеклен.	
Проемы дверные	филенчатые	
Наружная отделка	Шт-ка окраска	
<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
отопление	+	Технический паспорт КПП-2
водопровод	+	
канализация	+	
электроосвещ.	+	
радио	-	
телефон	+	
вентиляция	+	
горячее водоснабжение	+	
Здание котельной		
Назначение	нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031665
Общая площадь	307 кв.м.	
Объем здания, куб.м.	2115	Технический паспорт котельной
Этажность	2-этажный	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031665
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:3075	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	Технический паспорт котельной/Данные Заказчика
Год постройки	1996 г./1997 г.	
Отделка	простая	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Состояние	хорошее	

Износ и устаревания ¹	30-40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	1 735 273,01	Данные Заказчика
<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	ж/б блоки	Технический паспорт котельной
А) Стены и их наружная отделка	бетон. залив.	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	ж/б пл. перекрытия	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	лат. черепица	
Полы	Цементная стяжка, каф. плитка	
Проемы оконные	стеклопакеты	
Проемы дверные	филенчатые	
Внутренняя отделка	Шт-ка, побелка, плитка	
<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
отопление	+	Технический паспорт котельной
водопровод	+	
канализация	+	
электроосвещ.	+	
телефон	+	
вентиляция	+	
Трансформаторная подстанция		
Назначение	нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032443
Общая площадь	56,2 кв.м.	Технический паспорт трансформаторной подстанции
Объем здания, куб.м.	260	
Этажность	1-этажный	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032443
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:2828	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Rogozинино	Технический паспорт трансформаторной подстанции
Год постройки	1997	
Отделка	простая	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	30-40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	366 010,56	Данные Заказчика

¹ Здесь и далее: Ориентировочная оценка физического состояния проводилась с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404. В п. 12 указанной Методике приведена укрупненная шкала физического износа зданий.

Табл. Укрупненная шкала физического износа зданий

Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния
0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	Сб. ж/б блоки	Технический паспорт трансформаторной подстанции
А) Стены и их наружная отделка	кирпичные	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	ж/б пл. перекрытия	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	мет. черепица	
Полы	цементные	
Проемы оконные	-	
Проемы дверные	Мет. ворота	
Внутренняя отделка	Шт-ка, побелка, м/окр.	
<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
электроосвещ.	Откр. пров.	
Прочие работы	отмостка	
Трансформаторная подстанция		
Назначение	нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032444
Общая площадь	56,4 кв.м.	
Объем здания, куб.м.	258	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Этажность	1-этажный	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032444
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:2920	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	
Год постройки	1997	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Отделка	простая	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	30-40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	377 359,51	Данные Заказчика
<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	Сб. ж/б блоки	Технический паспорт трансформаторная подстанция
А) Стены и их наружная отделка	кирпичные	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	ж/б пл. перек.	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	Мет.черепица	
Полы	цементные	
Проемы дверные	Металлич.	
Внутренняя отделка	Шт-ка, побелка, м/окраска	
<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
электроосвещ.	Откр. проводка	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Прочие работы	отмостка	
Трансформаторная подстанция		
Назначение	нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031993
Общая площадь	57,9 кв.м.	
Объем здания, куб.м.	266	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Этажность	1-этажный	

Кадастровый (условный) номер	77:18:0190403:497	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 031993
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	
Год постройки	1997	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Отделка	простая	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	30-40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	411 408,28	Данные Заказчика
<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	с/б ж.б. блоки	Технический паспорт трансформаторная подстанция
А) Стены и их наружная отделка	кирпичные	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	ж/б пл.перек.	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	Мет. черепица	
Полы	цементные	
Проемы оконные	-	
Проемы дверные	Металлич.	
Внутренняя отделка	Шт-ка, побелка, м/окр.	
<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
электроосвещ.	Откр. пров.	Технический паспорт трансформаторная подстанция
Прочие работы	отмостка	
Общежитие гостиничного типа		
Назначение	жилое	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032292
Общая площадь	2 538,3 кв.м	
Объем здания, куб.м.	10 161	Технический паспорт общежитие
Этажность	5	
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:2769	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 032292
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	
Год постройки	1997	Технический паспорт общежитие
Отделка	простая	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	25-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	23 401 303,18	Данные Заказчика
<i>Описание конструктивных элементов здания:</i>		
Фундаменты	бетонные блоки	Технический паспорт общежитие
А) Стены и их наружная отделка	Кирпичные толщ. 0,50 м	
Б) Перегородки	кирпичные	
Перекрытия чердачные	железобетонное	
Перекрытия междуэтажные		
Перекрытия надподвальные		
Крыша	Мет. черепица	
Полы	Цементная плитка	
Проемы оконные	Двойные спаренные	
Проемы дверные	филенчатые	
Внутренняя отделка	шт-ка, окр., м/кр.; побелка	

<i>Санитарно-электротехнические устройства:</i>		
отопление	+	Технический паспорт общежитие
водопровод	+	
канализация	+	
электроосвещ.	+	
радио		
телефон	+	
вентиляция	+	
Горячее водоснабжение		
лифты		
Прочие работы	лестницы отмостки	
Здание пивного бара с миницеxами		
Назначение	нежилое	Выписка из Единого гос. Реестра недвижимости №77/100/418/2017-3998 от 01.06.2017 г.
Общая площадь, кв.м.	1252,7	
Этажность	2	
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:2829	
Адрес (местонахождение)	Г. Москва, п. Первомайское, дер. Рогозинино	
Год постройки	1997	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	20-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	12 734 828,61	Данные Заказчика
Застроенная площадь, кв. м.	834,0	Технический паспорт
<i>Описание зданий и сооружений:</i>		
Основное строение 2-этажное (1-этаж)	Площадь – 827,20 кв.м.; высота – 3,70 м; объем – 3 061 куб.м.	Фундамент ж/б бетонные блоки ленточные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные плиты, часть деревянное утепленное, крыша металлочерепица, полы плитка
Основное строение 2-этажное (мансардный этаж 2-этаж)	Площадь – 181,30 кв.м.; высота – 3,96 м; объем – 471 куб.м.	
Основное строение 2-этажное (мансардный этаж 2-этаж)	Площадь – 353,00 кв.м.; высота – 3,30 м; объем – 1 165 куб.м.	
Основное строение 2-этажное (мансардный этаж 2-этаж)	Площадь – 213,90 кв.м.; высота – 3,96 м; объем – 555 куб.м.	
Терраса	Площадь 72,20 кв.м.	
Балкон	Площадь 1,30 кв.м.	
Лестница (площадь застройки)	Площадь 6,80 кв.м.	
Лестница (площадь съёмки)	Площадь 7,90 кв.м.	
Автоматическая телефонная станция		
Назначение	нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 77-АР 810431
Общая площадь, кв.м.	92,4	
Этажность	1-этажное	
Кадастровый (условный) номер	77:21:0000000:2771	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	
Год постройки	1997	Технический паспорт
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	20-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика

Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	1 241 120,59	Данные Заказчика
Застроенная площадь, кв.м.	214,7	Технический паспорт
Общая площадь, кв.м	157	Технический паспорт
<i>Описание зданий и сооружений:</i>		
Основное строение (1-этаж)	Площадь – 201,60 кв.м.; высота – 3,10 м; объем – 625 куб.м.	Фундамент - железобетонные блоки, стены - кирпичные, перекрытия - железобетонные плиты, крыша - металлочерепица, полы – ленолиум, плитка
Пристройка	Площадь – 7,90 кв.м.; высота – 3,35 м; объем – 26,00 куб.м.	Фундамент - железобетонные блоки, стены - кирпичные, перекрытия - железобетонное, крыша - металлочерепица, полы – бетонные
крыльцо	Площадь – 5,20 кв.м.	
Башня радио – релейной станции (PPC) (Московская обл., Наро-Фоминский район, д. Рогозинино, пансионат «Дружба»). Застроенная площадь – 34 кв.м. В состав объекта входят:		
Башня Радио-релейной станции (PPC)	Предназначена для размещения антенн и приема – передач связи	Радио – релейная станция состоит из алюминиевой конструкции, высотой 42 м, опоры – бетонные сваи
Навес над родником		
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Нарофоминский район, Первомайский с/о, д. Рогозинино, пансионат «Дружба»	
Застроенная площадь, кв.м.	12,50	
Описание зданий и сооружений:		
Основное строение (1-этаж)	Площадь – 12,50 кв.м.; высота – 2,98 м; объем – 37,00 куб.м.	Фундамент бетонный ленточный, стены - кирпичные, перекрытия - железобетонные, крыша - металлочерепица, полы бетонные
Особые отметки:	Колодец из 7ж/бетонных колец, диаметром 1 м, с электронасосом	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	15-20%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	42 178,74	Данные Заказчика
Год постройки	2004	Данные Заказчика

Водозаборный узел		
Назначение	нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 77-АС 162226
Общая площадь	212,6 кв.м.	
Этажность	2-этажное	

Кадастровый (условный) номер	77:18:0190403:493	Свидетельство о гос. регистрации права 77-АС 162226
Адрес (местонахождение)	г г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино	
Год постройки	1997	Технический паспорт
Общая площадь, кв.м.	279,9	
Основная площадь, кв.м.	212,5	
Вспомогательная площадь, кв.м.	67,4	
Кадастровый паспорт	есть	
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	30-35%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	1 483 349,57	Данные Заказчика

Перечень объектов:

Здание насосной станции	Разрушено на основании Приказа №160 от 11 декабря 2013 г.	Назначение – содержание оборудования .	Этажность: подземная (1), надземная (2); общ. площадь по внутр. обмеру 279,9 кв.м.; площадь застройки по наружному обмеру 223,9 кв.м.; объем 1445,0 куб.м.; материал стен – бетонные, облож. В ½ кирп.; фундамент - бетонный
Здание артезианской скважины с павильоном	В здании располагается артезианская скважина №3 глубиной 220 м. Здание одноэтажное кирпичное. Фундаменты: ленточный бетонный. Стены: кирпичные толщ. в 2 кирпича. Покрытия: ж/бетонное монолитное. Кровля: металлочерепица по обрешетке. Полы: цементные.	Назначение – выкачивание воды.	Этажность: надземная (1); общ. площадь по внутр. обмеру 13,8 кв.м.; площадь застройки по наружному обмеру 24,5 кв.м.; объем 60 куб.м.; материал стен – кирпичные; фундамент - бетонный
Здание водонапорной башни	Фундаменты: ленточный бетонный. Стены: кирпичные. Резервуар металлический объемом 100 м3. Предназначена для хранения воды и создания естественного напора.	Назначение – создание естеств. напора.	Этажность: надземная (1); общ. площадь по внутр. обмеру 7,1 кв.м.; площадь застройки по наружному обмеру 11,1 кв.м.; объем 100 куб.м.; материал стен – кирпич; фундамент - бетон
Резервуары чистой воды железобетонные по 345 м3	Представляют собой монолитные бетонные резервуары с облицовкой кирпичом. Предназначены для содержания запасов чистой воды.	Назначение – хранение запасов чистой воды.	Этажность: надземная (1); площадь застройки по наружному обмеру 200,7 кв.м.; объем 690 куб.м.; материал стен – бетон.

Технический паспорт

Внутренние газовые сети		
Адрес (месторасположение) объекта недвижимости	Московская обл., Наро-Фоминский район, д. Рогозинино	Технический паспорт
Назначение	Предназначен для подачи газа низкого давления от ввода в котельную до котлов.	
Год постройки	2006	
Трубопровод надземный (материал, условный диаметр, длина)	Сталь, dy200 мм, 19,83 м.п.	
Трубопровод надземный (материал, условный диаметр, длина)	Сталь, dy150 мм, 43,70 м.п.	
Трубопровод надземный (материал, условный диаметр, длина)	Сталь, dy100 мм, 16,81 м.п.	
Общая протяженность, м	80,34	
Давление (Мпа)	0,035	
Год ввода в эксплуатацию	2006	
Состояние	хорошее	
Износ и устаревания	25-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	0	Данные Заказчика
Высоковольтная линия		
Назначение	Нежилое, электроснабжение	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 303821 от 07.12.2010 года
Протяженность, м	3600,00	
Адрес объекта	Московская обл., Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское	
Кадастровый (условный) номер	50-50-77/028/2010-172	Технический паспорт
Напряжение (кВ)	10	
Протяженность трассы ЛЭП, м	Кабельных линий в грунте 204,0	
Протяженность трассы ЛЭП, м	Воздушныходноцеп. 3396,0	
Протяженность эл. сетей	3600,0	
Опоры (материал, количество)	ж/б, 63 шт.	
Состояние	хорошее	
Износ и устаревания	40%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	2 091 144,52	Данные Заказчика
Газопровод низкого давления		
Протяженность, м	124,4	Свидетельство о государственной регистрации права 77-AC 160982 от 11.03.2015 года
Адрес объекта	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино, пансионат «Дружба»	
Кадастровый номер	77:00:0000000:69066	Кадастровый паспорт
Инвентарный номер	145:049-9825	Технический паспорт
Год постройки	2006	Технический паспорт
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	25-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	0	Данные Заказчика
Газопровод высокого давления, ГРПБ		
Протяженность, м.п.	8,60	Свидетельство о государственной
Адрес объекта	г. Москва, п. Первомайское, д. Рогозинино, пансионат «Дружба»	

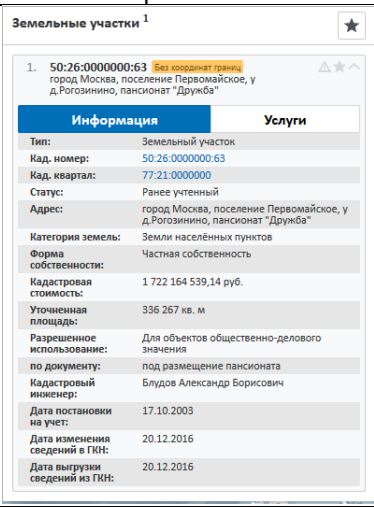
		регистрации права 77-АС 160901 от 13.03.2015 года	
Кадастровый номер	77:00:0000000:69065	Кадастровый паспорт	
Инвентарный номер	145:049-9825	Технический паспорт	
Год постройки	2006		
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика	
Износ и устаревания	25-30%	Визуальный осмотр, данные Заказчика	
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	0	Данные Заказчика	
Железобетонное ограждение			
Наименование	Ограждение железобетонное	Ограждение металлическое	Источник информации
Год ввода в эксплуатацию	2005 г.	2005 г.	Технический паспорт
Инв. №	49-9825		
Адрес объекта	Наро-Фоминский район, д. Рогозино, пансионат «Дружба»		
Назначение	Предназначено для ограждения территории комплекса. Выполнено из железобетонных панелей.	Предназначено для ограждения территории комплекса. Выполнено из металлической решетки.	
Общая протяженность, м.	912,20	3004,90	
Состояние	хорошее		Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	30%		Визуальный осмотр, данные Заказчика
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	2 918 002,81		Данные Заказчика

Табл. 3 Краткое описание строений/сооружений²

Наименование	Инв. номер	Остаточная стоимость на 31.05.2017 г., руб.	Площадь, кв.м./Протяженность, м.	Материал	Состояние	Год постройки
Здание туалета	000011019	487 554,92	-		хорошее	2004
Ротонда	00012002	117 162,42	-	кирпич	хорошее	2005
Шашлычная-копильная	000012003	76 081,66	-	кирпич	хорошее	2005
Беседка 4,5*3,0 м	042563	121 235,15	-	дерево	хорошее	2014
Беседка 4,5*3,0 м	000012011	51 143,40	-	дерево	хорошее	2012
Беседка 3,5*2,3 м	00012007	19 757,15	-	дерево	хорошее	2011
Беседка 3,5*2,3 м	00012008	19 757,15	-	дерево	хорошее	2011
Беседка 3,5*2,3 м	00012009	19 757,15	-	дерево	хорошее	2011
Беседка с полами 4*8 м	00012010	73 420,01	-	дерево	хорошее	2011
Система автоматического полива	042555	2 276 800,74	5450 м. протяженно сть; площадь - 12,742 кв.м.	диаметр: 50, 40, 32, 25, 110. Трубы ПНД, ПВХ	хорошее	2013

² Данные Заказчика

Табл. 4 Краткое описание земельного участка

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Кадастровый (условный) номер	50:26:0000000:63	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Правообладатель	АО «Дружба»	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года	Данные Заказчика
Адрес расположения	Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба»	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Общая площадь	336 267 кв.м	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/15-64356 от 29.01.2015 года
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Разрешенное использование	Под размещение пансионата	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 года
Форма	Многоугольная	http://pkk5.rosreestr.ru/
Балансовая стоимость на 01.06.2017 г., руб.	892 253 059	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	1 722 164 539,14	http://pkk5.rosreestr.ru/
Сведения об обременениях (ограничениях) права	Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта	Задание на оценку
Износ и устаревания	Не подвержен износам и устареваниям	Анализ рыночных данных
Коммуникации	Участок инженерно обеспечен	Данные Заказчика
Общие данные о земельном участке		http://pkk5.rosreestr.ru/
Дополнительная информация	На земельном участке расположены здания, строения, сооружения, общей площадью 90 077 кв.м, принадлежащие другому собственнику. Данные объекты недвижимости расположены по всему земельному участку.	Данные Заказчика, визуальный осмотр

9.1.5. Результаты фотофиксации

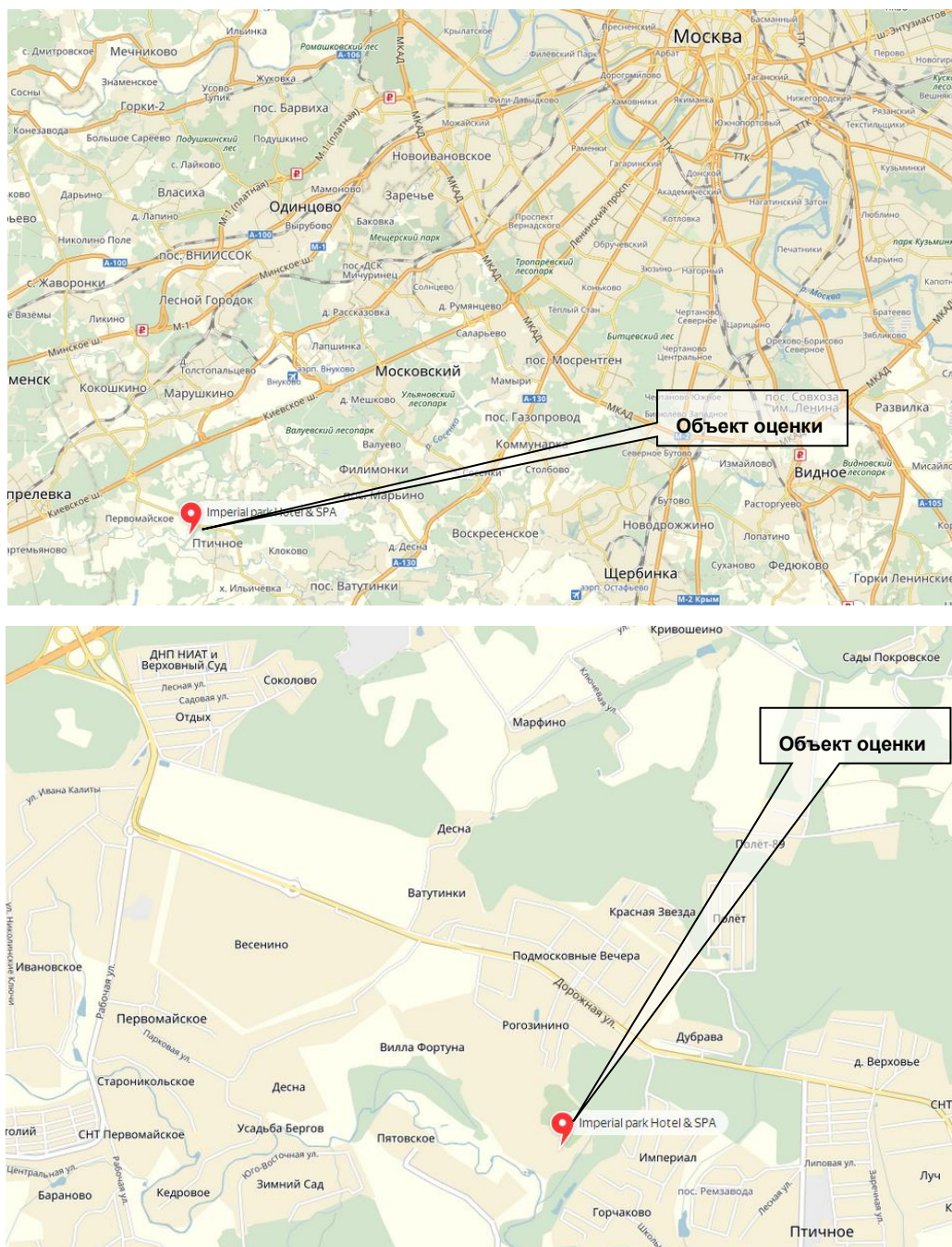
Осмотр оцениваемого объекта проведен 03.07.2017 г. Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

9.1.6. Описание местоположения Объекта оценки

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба».

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Рис. 1 Местоположение Объекта оценки³



³<https://yandex.ru/maps/>



Описание района расположения

Поселение Первомайское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы.

Образовано в ходе муниципальной реформы в 2005 году, включило 28 населённых пунктов позже упразднённого Первомайского сельского округа. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Административный центр и крупнейший населённый пункт — посёлок Птичное.

Рис. 2 Численность населения Выборгского района Ленинградской области

Численность населения					
2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[5]
7537	↗7924	↗7962	↗8048	↗8154	↗8197

Транспорт

Основная магистраль для автотранспорта — Киевское шоссе.

Добраться от города Москвы (метро «Юго-Западная») можно на автобусе или маршрутном такси № 304], которые проезжают через остановки «Птичное» и «Первомайское» до конечной остановки, расположенной в городе Троицке (Микрорайон «В»). Также от метро «Тёплый Стан» можно доехать на автобусе № 526 (конечная — аэропорт Внуково) и маршрутке № 522 (конечная — посёлок Первомайское). Или от метро «Тёплый Стан» маршрутами № 433 (конечная — Микрорайон «В») и № 398 (конечная — Торговый центр) до Троицка с пересадкой на попутные транспортные средства.

Автобусное сообщение с Апрелевкой — автобус № 1031, с Подольском — автобус № 1024 (станция отправления — Троицк (Микрорайон «В»)).

Деревня Рогозино

Деревню окружают отличающиеся по размеру поселения. С деревней соседствуют деревни: Пятовское, Уварово, Рожново, Горчаково, Марфино, Соколово, Кривошеино. Наиболее близкий к деревне населённый пункт - дер. Пятовское. Самым крупным из упомянутых считается дер. Соколово.

До создания Новомосковского АО деревня была в составе Наро-Фоминского района, районный административный центр которого - город Наро-Фоминск, располагается в 32,3 км западнее деревни Рогозино.

Рядом с дер. Рогозино (в трёх километрах) проходит Киевское шоссе. На удалении в 5 км от деревни расположены шоссе: Боровское, Калужское, Минское, А-107.

К деревне Рогозино подходит Киевская линия московской железной дороги. Железнодорожная станция Крекшино находится в 7 км от дер. Рогозино.

Характеристика местоположения рассматриваемого объекта представлено в таблице ниже.

Табл. 5 Краткая характеристика местоположения

<i>Окружение и доступность объекта</i>		
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая. К земельному участку можно подъехать по дороге с асфальтовым покрытием и по грунтовой дороге. Возможен подъезд легковым и грузовым транспортом. До МКАД – автотранспортом 29 км. (26 мин).	Информация от Заказчика, карты местности
Подъезд к участку	Дорога с асфальтовым покрытием, грунтовая дорога	
Тип застройки и окружения	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения.	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон местоположения объекта обеспечен всеми видами инженерных систем.	Информация от Заказчика
Экологическое состояние	Хорошее, специальных исследований не проводилось.	Анализ местоположения
<i>Внешнее благоустройство и прочие характеристики</i>		
Озеленение	Присутствует	Информация от Заказчика, карты местности
Рельеф участка	Ровный, перепад высот незначительный	
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлено	

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость согласно требованиям п. 8 ФСО-3 Оценщиком не идентифицированы.

9.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно требованиям п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

9.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

По мнению Оценщика, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости

Москвы и России в целом, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторов разделен на Российскую Федерацию и Региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

9.2.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-апреле 2017 года⁴

Основные показатели развития экономики Российской Федерации в январе – апреле 2017 г. представлены в таблице ниже.

⁴ Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. Раздел «Макроэкономика. Мониторинг» (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>)

Табл. 6 Основные показатели развития экономики Российской Федерации

	Апрель 2017г.	В % к		Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.	Справочно		
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрель 2016г. в % к апрелю 2015г.	марту 2016г.	январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
Валовой внутренний продукт		100,5 ¹⁾²⁾			99,6 ¹⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	96,9	101,0	100,4	95,3	99,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,3	97,7	100,7	101,0	96,3	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	315,4	100,8	113,6	100,7	103,5	113,9	103,6
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	450,8	109,4	100,1	106,4	100,7	95,2	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	205,2	108,0	95,3	107,5	102,4	95,9	101,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	131,2	96,3	99,6	98,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2329,3	100,0	98,7	98,6	95,7	98,3	95,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	711,2	99,2	98,2	99,9	99,7	99,2	99,0
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,1 ⁵⁾	129,8 ⁶⁾	121,1 ⁷⁾	132,1 ⁸⁾	77,1 ⁶⁾	116,9 ⁷⁾	73,1 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,3	135,2	121,6	136,0	70,4	115,2	67,0
импорт товаров	18,7	121,8	120,2	125,9	90,0	119,5	85,3
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ¹⁰⁾			98,8 ¹⁰⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,3	104,5	107,3	100,4	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	98,5	111,6	101,3	101,9	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		92,4	102,0	97,8	93,2	107,9	95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	39253 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,1	102,8	107,3
реальная		102,5 ¹⁰⁾	101,7 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	98,9	102,3	99,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,0	89,6	98,6	92,9	102,3	99,0	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	83,3	96,5	86,0	103,8	99,4	106,9

1) Предварительная оценка.
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за март 2017 года.
6) Март 2017г. и март 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Март 2017г. и март 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I квартал 2017г. и I квартал 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2017 г. - 100,7%;
- в I квартале 2017 г. использовано 2202,2 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 102,3% к уровню I квартала 2016 года;
- экспорт услуг в 2016 г. составил 50,5 млрд. долларов США (3378,7 млрд. рублей) и по сравнению с 2015 г. уменьшился на 2,3%, импорт услуг составил 74,4 млрд. долларов США (4976,0 млрд. рублей) и уменьшился на 16,1%;

- в апреле 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%;
- оборот розничной торговли в апреле 2017 г. составил 2329,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2017 г. - 9064,7 млрд. рублей, или 98,6%;
- реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,6%, в январе-апреле 2017 г. - на 2,2%;
- сумма просроченной задолженности по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец марта 2017 г. по сравнению с концом марта 2016 г. увеличилась на 0,5%.

9.2.3. Социально-экономическое развитие Москвы январе-апреле 2017 года⁵

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-апреле 2017 года представлены в следующей таблице:

Табл. 7 Основные показатели развития экономики

	Апрель 2017г.	Апрель 2017г. в % к апрелю 2016г.	Январь-апрель 2017г.	Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.	Справочно январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	83.4	х	84.0	92.3
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.7	99.3	2.6	109.4	108.5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	367.4	102.1	1419.7	99.3	89.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	123.9	93.8	481.3	94.4	103.2
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ³⁾	19535.9	128.2	55533.1	137.8	73.8
в том числе:					
экспорт товаров	11937.7	136.3	36064.2	143.9	66.0
импорт товаров	7598.2	117.2	19468.9	127.8	91.6
Индекс потребительских цен	100.4	105.3	х	105.5	109.1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101.3	109.0	х	107.4	106.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	80117.1 ⁴⁾	108.0 ⁵⁾	76257.4 ⁶⁾	107.3 ⁷⁾	109.9 ⁸⁾
реальная	х	107.7 ⁵⁾	х	101.6 ⁷⁾	109.1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	32.6	69.7	34.1	74.8	141.4

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за март 2017г.

5) Март 2017г. в % к марту 2016г.

6) Январь-март 2017г.

7) Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.

8) Январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.

⁹⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды марта и января-марта 2017г. и 2016г.

⁵http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Инвестиции и строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в апреле 2017 г. составил 40,5 млрд рублей, или 89,4% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-апреле 2017 г. – 167,2 млрд рублей, или 105,3%.

В апреле 2017 г. организациями всех форм собственности построено 2 647 квартир, в январе-апреле 2017 г. – 7 261 квартира.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 84,0%, в апреле 2017 г. по сравнению с апрелем 2016 г. – 83,4%, по сравнению с мартом 2017 г. – 124,7%.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в апреле 2017 г. составил 367,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены и тарифы

Индекс потребительских цен в апреле 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, с начала года – 101,2% (в апреле 2016 г. – 100,6%, с начала года – 102,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в апреле 2017 г. составила 21 189,94 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 1,8% (в апреле 2016 г. – на 0,5%, с начала года – на 4,0%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце апреля 2017 года составила 4 709,95 рубля в расчете на месяц и выросла по сравнению с мартом 2017 года на 2,9%, с начала года – на 5,8% (в апреле 2016 г. – на 1,3%, с начала года – на 4,6%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2017 г. выросли на 0,1%, с начала года – на 1,1% (в апреле 2016 г. – на 0,2%, с начала года – на 2,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2017 г. относительно марта 2017 г. составил 101,3%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 101,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,4%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100,0%.

Уровень жизни населения и рынок труда

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2017 г., по оценке, составила 80 117 рублей и по сравнению с февралем 2017 г. увеличилась на 8,0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2017 г. составила 69,7 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2016 г. уменьшилась на 25%, по сравнению с 1 апреля 2017 г. задолженность увеличилась на 76%.

Численность рабочей силы в январе - марте 2017 г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7 142,6 тыс. человек, в их числе 7 030,7 тыс. человек, или 98,4% были заняты в экономике и 111,9 тыс. человек (1,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

9.2.4. Анализ рынка недвижимости

Целью данного анализа рынка недвижимости является получение информации - основных данных о сделках и предложениях, ценообразующих факторах и корректировках, которые впоследствии будут использоваться в расчетах рыночной стоимости, а также обеспечение данными для проверки результатов оценки на предмет соответствия рыночным условиям.

9.2.4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого проводится сегментация всей совокупности объектов рынка (объектов недвижимости).⁶ При анализе рынка для целей оценки целесообразно проводить сегментацию рынка по целевому назначению недвижимости.

По целевому назначению объект оценки был отнесен к соответствующему сегменту на основании сложившейся практики оценки. Описание текущего и возможного использования объекта оценки будет приведено в соответствующем разделе, посвященном анализу наиболее эффективного использования.

Согласно текущему и возможному использованию объекта оценки, оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту коммерческой недвижимости. Согласно данным Заказчика оцениваемый земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием - под размещение пансионата. Здания, строения и сооружения, расположенные на рассматриваемом земельном участке, предназначены для функционирования гостиничного комплекса (пансионата).

9.2.4.2. Анализ рынка земельных участков Москвы и Московской области

Общие тенденции рынка земельных участков

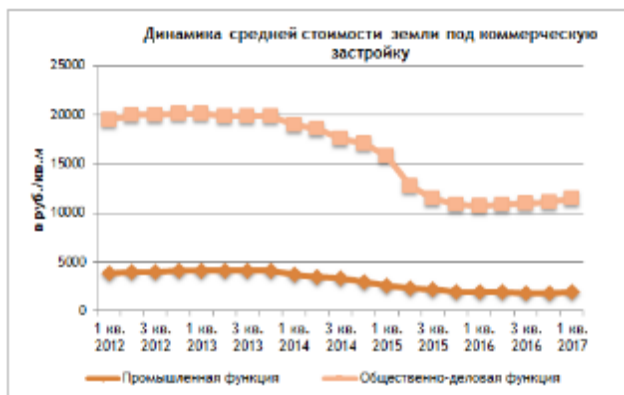
Количественно сделки с землёй по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен.

Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

С начала 2017 года вступил в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении

⁶ <http://www.rview.ru/segment.html>

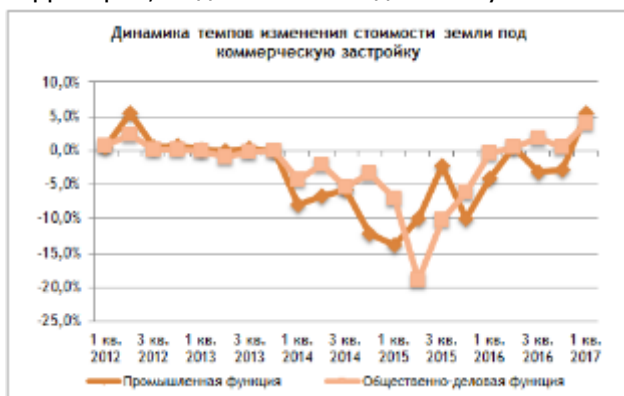
изменений в отдельные законодательные акты РФ», который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон должен ускорить реновацию территорий «серого пояса».



Реновации будет способствовать тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

В прошедшем квартале в первом чтении принят законопроект новой схемы налогообложения для участков под

жилищное строительство: для крупных проектов предусмотрено снижение налогового бремени. Предполагается ввод дифференцированного налогообложения в зависимости от объёмов строительства. Например, если на участке возводят от 500 тыс. до 1 млн кв.м жилья, его собственник будет платить двойной налог на землю на протяжении 10 лет, а затем ставка вырастет вдвое. Если строят свыше 1 млн. кв.м, льготный период с двукратной ставкой сохранится на протяжении 15 лет. Для проектов меньше 500 тыс. кв.м порядок начисления налога не изменится. Порядок расчёта коэффициентов сохранится при смене собственников, разделе территории, выделе или объединении участков.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки всё ещё высок. Для промышленных земельных участков он

может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения — до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка. Рынок земли базируется на транспортной доступности осваиваемых земельных участков, а также имеющейся вблизи них инфраструктуры. Отмечается спрос на относительно небольшие участки размером 0,5 - 3 Га.

Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, — на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных

магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.⁷

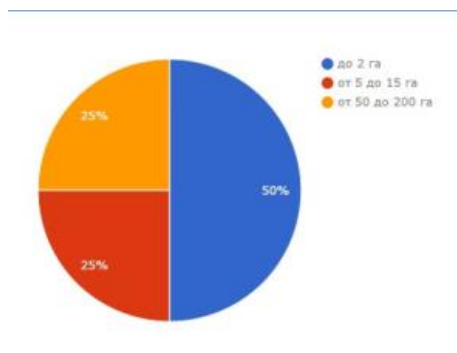
Чем дальше от города и от поселков городского типа, где есть коммуникации, тем меньше вероятность купить участки с необходимым набором инженерного обеспечения. В данной ситуации более привлекательны участки, расположенные в непосредственной близости к поселениям, с коммуникациями, к которым будет возможность подключиться. Эти участки, соответственно, дороже. Но на практике таких земельных наделов в продаже становится все меньше. Инженерно подготовленный участок купить сложно. В большинстве случаев застройщики приобретают земли на вторичном рынке. Причем это, как правило, земли сельскохозяйственного назначения. Процедура изменения разрешенного использования позволяет строить на таких землях индивидуальные дома и дачные поселки. Эта процедура занимает примерно полгода и более и затратная для приобретателя, поэтому интересна покупка сельхозземель по низким ценам и в ликвидном месте.

Застройщикам приходится самостоятельно выполнять инженерную подготовку территорий более чем в 95% случаев. В целом организация инженерного обеспечения земельного участка может занимать от года до трех лет и, как правило, удваивает его стоимость. Оценка перспектив подключения к инженерным сетям должна идти вторым номером после анализа правоустанавливающей документации. Как правило, именно на ранних этапах выясняется, насколько безнадежной может быть ситуация с приобретаемым под застройку земельным участком. Стоимость инженерной подготовки зависит от нескольких параметров: количество наделов, общая площадь, особенности местности и т. д. Чем крупнее поселок, тем меньше затраты на инженерную подготовку на единицу площади. Например, в поселке общей площадью до 10 га инженерные затраты на сотку земли составляют 100 тыс. рублей. Это магистральные подведенные газ, и электричество, локальная система биоочистки (канализация) и дороги в поселке.

В Московской области зарегистрировано более 111 тыс. земельных участков, которые относятся к землям сельхозназначения, общей площадью порядка 1,7 млн га. К землям промышленности относятся свыше 94 тыс. земельных участков общей площадью 16,9 млн га. Средний размер участка составляет 179,53 га. Наибольшим спросом пользуются земли, расположенные вдоль Новорижского и Киевского шоссе до 25 км от МКАД. Участки под строительство и размещение объектов промышленного назначения экспонируются в радиусе 40 км от МКАД, основное число предложений приходится на северное и южное направление (Дмитровское и Симферопольское шоссе). Генераторами спроса на рынке земли промышленного назначения являются логистические компании, компании, обслуживающие транспорт (под строительство АЗС). Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10–15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 40 км. Земли сельскохозяйственного назначения в радиусе 30 км от МКАД мало востребованы.

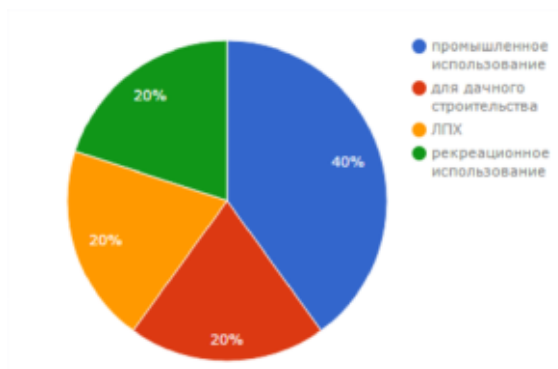
⁷<http://www.ibgroup.ru>

Рис.5 Динамика спроса на земельные участки в Московской области в зависимости от площади, Га



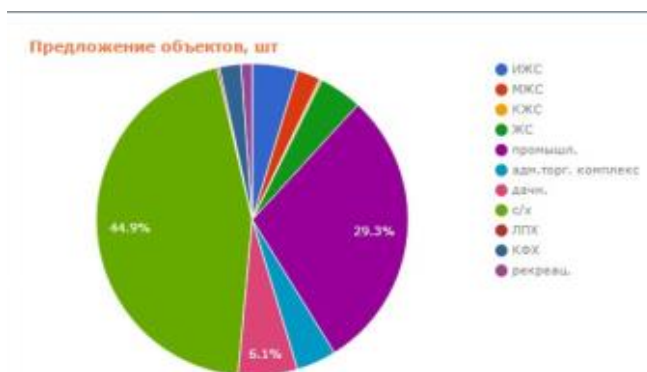
На рынке земельных участков, без градации по назначению, наиболее востребованы земельные участки площадью до 2 га. Такой результат получен в результате того факта, что основную часть предложения на рынке земельных участков формируют объекты под индивидуальное жилищное строительство и коттеджную застройку.

Рис.6 Динамика спроса на земельные участки в Московской области в зависимости от назначения, %



Площадь выставленных на продажу участков находится в диапазоне от 1 до 43 га. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья.⁸

Рис.7 Количество предложений о продаже земельных участков в Московской области в зависимости от назначения, шт.



⁸ <https://www.geodevelopment.ru/>

9.2.4.3. Анализ рынка лечебно–профилактических и оздоровительных комплексов в Московской области

Оздоровительный отдых — пребывание на курортах и других рекреационных местностях практически здоровых лиц, не нуждающихся в специальном медицинском уходе, врачебном наблюдении и лечении. Основными оздоровительными факторами служат физическая культура и спорт, ближний и дальний туризм, природные лечебные факторы, используемые для закаливания организма, а также культурно-массовые мероприятия.

Специфика деятельности санаториев значительно отличается от пансионатов, домов отдыха, гостиниц и т. п. Несмотря на внешнюю схожесть таких бизнес-процессов, как реализация услуг, размещение и питание, в санаториях эти процессы значительно отличаются, как в силу влияния медицинской направленности учреждений, так и просто из-за исторически сложившихся схем работы. При этом, в настоящее время наиболее современные санатории приближают процессы, прямо не связанные с лечением, к мировым гостиничным и SPA-стандартам.

Санатории Подмосковья используют для лечения богатые природные факторы Средней полосы России – микроклимат лесных массивов, воды минеральных источников, лечебные грязи торфяные и сапропелевые, пляжи озер, рек и рукотворных водоемов.

Первый санаторий в Подмосковье – водолечебница гофмаршала А.П. Нащокина, – была открыта в 1803 г. по особому распоряжению Александра I (в год основания Кавказских Минеральных Вод).

Лечебная база санаториев Подмосковья – одна из лучших в стране, а лечение может сочетаться с посещением экскурсий, занятиями в оздоровительных центрах, конными походами и пр.

На сегодняшний день в Подмосковье функционирую (среднее значение):

- 150 санаториев;
- 500 санаториев - профилакториев и оздоровительных комплексов;
- 160 домов отдыха и пансионатов;
- более 300 турбаз, кемпингов и мотелей, ведомственных баз отдыха; 470 оздоровительных детских лагерей.

В санаториях и курортных комплексах Подмосковья проводят выходные жители Москвы и Подмосковья. Во многих санаториях Подмосковья созданы условия для верховой езды, в некоторых районах есть горнолыжные склоны, оборудованные подъемниками для горнолыжного катания. Санатории и SPA-комплексы Подмосковья в состоянии обеспечить любой уровень комфорта и организацию любого вида отдыха. В санаториях и SPA-комплексах Подмосковья есть бизнес-центры, компьютерные классы, лингафонные залы, комнаты переговоров, конференц-залы, оснащенные современным мультимедийным оборудованием.

Во многих загородных отелях Подмосковья созданы условия для игры в гольф, верховой езды, в некоторых районах есть склоны, оборудованные подъемниками для горнолыжного катания. Перепад высот на горнолыжных трассах Подмосковья от 40 до 70 м, но любители горных лыж и сноубордов смогут подобрать себе отдых по вкусу.

Санатории Московской области широко применяют бальнеотерапию⁹, магнитотерапию, грязелечение, лазеротерапию, лечебный массаж, спелеотерапию, физиотерапию, лечебную

физкультуру, рефлексотерапию, фитотерапию и огромный комплекс других видов лечения и оздоровительных процедур. Медицинские центры, которыми оснащены курорты Московской области, имеют современную диагностическую базу, оборудование для рентгенологических исследований, оборудование для УЗИ, эхокардиографии и многое другое. Многие санатории Московской области предлагают к услугам своих гостей сауны, бассейны, теннисные корты и тренажерные залы.

В последние годы в Подмоскowie появились новые гостиницы, SPA-отели, горнолыжные комплексы, соответствующие уровню 4 и 5 звезд.

Основная масса санаториев, туристических комплексов созданы на базе «советских» оздоровительных учреждений.

Уровень цен на услуги (проживание) в оздоровительных комплексах (санаториях) зависит от:

- категории санатория, чем выше категория и уровень комфорта - тем выше стоимость проживания и стоимость услуг (уровень комфорта проживания, питания, длительности отдыха, типа номера и количества отдыхающих;
- местоположения; лечебной базы;
- инфраструктуры;
- сезонности (летний/зимний/весенний/осенний периоды).

В зависимости от вышеперечисленных факторов, оздоровительные комплексы (санатории, пансионаты, гостиницы) Подмоскowie подразделяются на следующие классы:

- Премиум. Это самый высокий уровень сервиса и персонала, максимальный выбор услуг и развлечений. Номера - высшего класса, часто с дизайнерским интерьером. Высокое качество питания;
- Комфорт. Полностью реконструированные здания, капитальный ремонт в номерах, либо совсем новый комплекс. Ухоженная территория. Помимо основного питания часто есть несколько дополнительных ресторанов. Имеется развитая инфраструктура с выбором услуг и развлечений;
- Стандарт. Имеется инфраструктура с лечебной базой и (или) развлечениями. Комплекс после капитального ремонта, номера оснащены недорогой мебелью. Питание, как правило, шведский стол или качественное заказное меню.
- Эконом. Номера без евроремонта. Территория как правило, не оборудованная. Неприятная обстановка и минимальным набором услуг. Питание обычно комплексное, или заказная система.¹⁰

9.2.5. Описание основных ценообразующих факторов для оцениваемого объекта

Перечень ценообразующих факторов формируется на основании анализа рынка объекта оценки и рекомендаций экспертов. На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества (земельные участки) как правило, влияют несколько основных факторов стоимости:

¹⁰ Источник информации:

<http://podmoskovie.info/%D0%BB%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8C%D0%B5;><http://sankurtur.ru/russia/zone/416/>

Состав продаваемых прав. На стоимость земельного участка влияет вид права, которые продается в ходе сделки. Как правило, стоимость прав собственности на земельные участки стоит дороже, чем права аренды ввиду расширенного спектра передаваемых прав.

Общая площадь земельного участка. Размер участка влияет на стоимость квадратного метра обратно пропорционально – чем больше участок, тем меньше удельный показатель его стоимости. Данная зависимость также известна как «эффект масштаба».

Наличие/отсутствие строений, подлежащих сносу. Демонтаж строений увеличивает объем инвестиций, необходимых для реализации проекта на исследуемом участке и таким образом снижает его стоимость по отношению к пустому участку в размере стоимости демонтажа.

Наличие коммуникаций. Наличие, либо возможность подведения необходимых коммуникаций, их объем и возможность получения их в необходимом объеме существенно влияют на стоимость земельного участка. В рамках данного анализа не представляется возможным проанализировать конкретные значения влияния наличия, отсутствия или возможности подключения коммуникаций.

Местоположение. Местоположение участка оценивается по множеству факторов, влияние каждого из которых по-разному сказывается на стоимости земельных участков различного целевого использования. В качестве параметров местоположения выделяются следующие:¹¹

- Близость земельного участка к центру города.
- Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие).
- Влияние основных магистралей.
- Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.).
- Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.).
- Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища).
- Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения.
- Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта.
- Близость земельного участка к водным объектам.
- Озелененность района окружения и наличие мест рекреации.
- Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка.

Также на величину рыночной стоимости земельного участка могут влиять дополнительные факторы, как наличие ветхих строений на участке; форма, рельеф, конфигурация участка; наличие организованных подъездных путей и пр.

На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества (отдельно стоящих зданий) гостиничного назначения (базы отдыха) как правило, влияют несколько основных факторов стоимости:

¹¹ <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Общая площадь объекта – данный фактор известен также как «эффект масштаба»: при аренде или покупке больших площадей удельная стоимость объекта будет меньше, чем при покупке небольших площадей.

Общая площадь земельного участка - размер участка влияет на стоимость квадратного метра обратно пропорционально – чем больше участок, тем меньше удельный показатель его стоимости. Данная зависимость также известна как «эффект масштаба».

Состояние здания – внешний вид объекта, исправность его инженерных коммуникаций и т.д. существенно повышают привлекательность торгового объекта в глазах покупателей, что в свою очередь влияет на проходимость объекта и стоимость аренды/продажи.

Состояние внутренней отделки – состояние внутренней отделки определяет, есть ли необходимость дополнительных затрат на его ремонт. Зачастую арендодатели идут на встречу арендаторам и вычитают стоимость ремонта из арендных платежей, либо осуществляют ремонт самостоятельно, также распространена практика арендных каникул на период ремонтных работ.

Местоположение - оценивается по множеству факторов, влияние каждого из которых по-разному сказывается на стоимости объекта. В качестве параметров местоположения выделяются следующие:

- Близость объекта к центру города.
- Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие).
- Влияние основных магистралей.
- Оснащенность района окружения объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.).
- Отсутствие в районе окружения объекта малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища).
- Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения.
- Наличие в окружении объекта специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта.
- Близость земельного участка к водным объектам.
- Озелененность района окружения и наличие мест рекреации.

9.2.6. Ценовой диапазон

Оценщик проанализировал все доступные данные о предложениях земельных участков под гостиничные комплексы, базы отдыха, пансионаты и пр., а также предложения о продаже баз отдыха, гостиничных комплексов г. Москвы и Московской области. Все найденные объекты представлены в таблицах ниже.

Табл. 8 Предложения о продаже земельных участков под базы отдыха, пансионаты и пр.

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь (кв.м.)	Категория	Назначение	Вид права	Строения	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена (руб/кв.м.)	Источник
1	Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, д. Щербинино	земельный участок	30 000	н/д	Пансионаты и базы отдыха	Собственность	требует реконструкции	электричество	35 000 000,00	1 167,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/byvshiy_detskiy_lager_v_orekhovo_zuevskom_rayone_d_shcherbini_no/
2	Московская обл., Рузский р-н, д. Волково	земельный участок	153 000	Земли особо охраняемых территорий	Под базу отдыха	Собственность	нет	по границе	150 000 000,00	2 509,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_na_beregu_vodokhranilishcha_15_3_ga/
3	Московская обл., Пушкинский р-н, поселок городского типа Зеленоградский	земельный участок	43 000	Земли населенных пунктов	Пансионаты и базы отдыха	Собственность	нет	по границе	292 415 910,00	6 800,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_bazu_otdykha_v_zelenogradskom_4_3_ga/
4	Московская обл., Клинский р-н, д. Тиликтино	земельный участок	250 000	н/д	Под базу отдыха	н/д	под снос	есть	65 000 000,00	2 600,00	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-baza-otdykha/22872.html
5	Московская обл., Одинцовский р-н, Гигерево	земельный участок	224 200	Земли особо охраняемых территорий	Рекреационная деятельность	н/д	требует реконструкции	есть	380 000 000,00	1 695,00	http://kupizemli.ru/zapad/rubl_evo-uspenskoe/uchastok-2242-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-gigirevo-odincovskiy
6	Московская обл., Балашихинский р-н, г. Балашиха	земельный участок	50 000	Земли населенных пунктов	Рекреационная деятельность	Собственность	под снос	есть	300 000 000,00	6 000,00	http://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-50-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-balashiha-balashihinskij
7	Московская обл., Истринский р-н, д. Ленино	земельный участок	209 000	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Рекреационная деятельность	Собственность	есть	есть	674 443 000,00	3 227,00	http://kupizemli.ru/severo-zapad/volokolamskoe/uchastok-209-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-lenino-istrinskiy-rayon
8	Московская обл., Домодедовский р-н, с. Ям	земельный участок	20 000	Земли населенных пунктов	Рекреационная деятельность	Собственность	нет	по границе	115 000 000,00	5 750,00	http://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-20-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-yam-domodedovskiy-rayon
9	Московская обл., Дмитровский р-н, д. Рыбаки	земельный участок	40 900	Земли населенных пунктов	Рекреационная деятельность	Собственность	нет	н/д	60 000 000,00	1 467,00	http://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-409-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-rybaki-dmitrovskiy
10	Московская обл., г. Домодедово	земельный участок	5 600	Земли населенных пунктов	Под размещение лагеря труда и отдыха	н/д	нет	н/д	21 586 000,00	3 855,00	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-056-ga-pod-sanatoriybazu-otdykha-domodedovo
11	Москва, Первомайское поселение, пос. Елизарово	земельный участок	94 000	Земли населенных пунктов	База отдыха/Пансионат	Собственность	нет	по границе	540 500 000,00	5 750,00	https://afy.ru/moskva/kupit-uchastok/201491547

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь (кв.м.)	Категория	Назначение	Вид права	Строения	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена (руб./кв.м.)	Источник
12	Москва, Первомайское поселение, д. Уварово	земельный участок	500 000	Земли населенных пунктов	База отдыха/Пансионат/Индивидуальное жилищное строительство	Собственность	нет	по границе	2 507 925 000,00	5 015,85	https://www.cian.ru/sale/suburban/147676163/
13	Московская обл., д. Большое Ивановское	земельный участок	84 000	Земли лесного фонда	Рекреационная деятельность	Аренда	есть	н/д	190 000 000,00	2 262,00	http://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-84-qa-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-bolshoe-ivanovskoe
14	Московская обл., Раменский р-н, д. Устиновка	земельный участок	60 000	Земли особо охраняемых территорий	Земли под рекреацию	Собственность	нет	по границе	48 000 000,00	800,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/byvshiy_pionerskiy_lager_6_qa_ustinovka/

Табл. 9 Предложения о продаже баз отдыха, пансионатов, гостиничных комплексов.

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Категория	Назначение	Вид права	Общая площадь сооружений (кв.м.)	Состояние зданий	Цена (руб.)	Цена за земельный участок (руб./кв.м.)	Цена улучшения (руб.кв.м.)	Источник
1	Московская обл., г. Орехово-Зуево	Профилакторий	10 000	н/д	Пансионаты и базы отдыха	Собственность	2 010,60	Требует реконструкции	35 000 000,00	3 500,00	17 407,74	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/pr-ofilaktoriy_na_beregu_oze_ra_orekhovo_zuevo/
2	Московская обл., г. Звенигород	Дом отдыха	112 000	Земли населенных пунктов	Для размещения дома отдыха	Собственность	15 000,00	Готовы к внутренней отделке	580 000 000,00	5 178,57	38 666,67	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/investitsionnyy_proekt_zvenigorod_11_2_qa/
3	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Судниково	Санаторий-профилакторий	100 000	Земли особо охраняемых территорий	Под санаторий-профилакторий	Собственность	4 000,00	н/д	250 000 000,00	2 500,00	62 500,00	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/sanatoriy_profilaktoriy_v_solnechnogorskom_rayone_derevnya_sudnikovo_na_uchastke_10_qa/
4	Московская обл., Сергиево-Пасадский р-н, д. Тураково	База отдыха	30 000	Земли особо охраняемых территорий	Для культурно-оздоровительных целей	Собственность	2 500,00	Под чистовую отделку	177 246 900,00	5 908,23	70 898,76	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/baza_otdykha_2500_kv_m_uchastok_3_qa/
5	Московская обл., г. Павловский Посад	Бывший пионерский лагерь	50 000	Земли особо охраняемых территорий	Пансионаты и базы отдыха	н/д	7 800,00	Капитальные	35 000 000,00	700,00	4 487,18	http://www.unibo.ru/m4413726/lager-d-p-baza-otdykha-turbaza-prodam.htm
6	Московская обл., Можайский	База отдыха	54 000	н/д	н/д	н/д	4 000,00	Реставрация	300 000 000,00	5 555,56	75 000,00	http://www.unibo.ru/m4956619/rabochiy-biznes-baza-otdiha-bestuzhevo-mozhayskiy-rayon.htm

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Категория	Назначение	Вид права	Общая площадь сооружений (кв.м.)	Состояние зданий	Цена (руб.)	Цена за земельный участок (руб/кв.м.)	Цена улучшения (руб.кв.м.)	Источник
	район, д. Горетово											
7	Московская обл., Истринский р-н, д. Ленино	земельный участок	209 000	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Рекреационная деятельность	Собственность	21 630,00	н/д	674 443 000,00	3 227,00	31 180,91	http://kupizemli.ru/severo-zapad/volokolamskoe/uchastok-209-ga-pod-rekreacionnuyu-devatelnost-lenino-istrinskiy-rayon
8	Московская обл., Серпуховского р-н, д. Дракино	База отдыха	2 800	н/д	Личное подсобное хозяйство	н/д	1 000,00	н/д	20 000 000,00	7 142,86	20 000,00	http://www.unibo.ru/m21_10975/prodayu-bazu-otdyha-na-beregu-reki-oki-gotovyy-biznes.htm
9	Московская обл., Щелковский р-н	Бывший пионерский лагерь	68 000	н/д	Под базу отдыха	н/д	7 695,00	н/д	74 000 000,00	1 088,24	9 616,63	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-baza-otdyha/23513.html
10	Московская обл., д. Большое Ивановское	земельный участок	84 000	Земли лесного фонда	Рекреационная деятельность	Аренда	н/д	н/д	190 000 000,00	2 262,00	н/д	http://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-84-ga-pod-rekreacionnuyu-devatelnost-bolshoe-ivanovskoe
11	Московская обл., г. Звенигород	Дом отдыха	112 000	н/д	Под базу отдыха	Собственность	15 000,00	н/д	580 000 000,00	5 178,57	38 666,67	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-baza-otdyha/24342.html

Таким образом, в результате проведенного анализа рынка, было установлено, что разброс цен предложений на рынке недвижимости рассматриваемого сегмента достаточно широк. Диапазон цен на земельные участки пригодных для размещения баз отдыха, санаториев, гостиничных комплексов составил 800 – 6800 руб. за кв.м. Диапазон цен земельных участков данного сегмента категории – земли населенных пунктов, составил 1 467 – 6800 руб. за кв.м.

Цена предложения баз отдыха, санаториев, профилакториев находится в диапазоне 700-7 143 руб. за кв.м. площади земельного участка и 4 487 – 75 000 руб. за кв.м. площади строений.

9.2.7. Определение рыночного срока экспозиции

Срок экспозиции Объекта оценки - период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- Местоположение,
- Физические характеристики объекта,
- Состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен в таблице ниже:

Табл. 10 Факторы, влияющие на ликвидность объекта

Фактор	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднее».
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Единичные предложения
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества в Москве и Московской области. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники.
Месторасположение рассматриваемого имущества	Объект оценки расположен в границах квартала жилой застройки с включением объектов социального и коммерческого назначения. Транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая.
Физические характеристики	Площадь участка (336 267 кв.м) достаточна для осуществления своей функции – размещение гостиничного комплекса, базы отдыха, пансионата. Участок инженерно обеспечен. Подъезд к участку возможен по асфальтированной и грунтовой дорогах. Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии, никаких капиталовложений не требуется. Функциональное назначение объектов соответствует текущему использованию.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Наблюдается умеренный спрос на недвижимость идентичного назначения в данном регионе. В целом, прогнозы экспертов относительно состояния данного сегмента рынка оптимистические.

Также, Оценщиком был проведен опрос специалистов рынка недвижимости о рыночном сроке экспозиции для оцениваемого объекта. Список опрошенных экспертов приведен в разделе 3.4 настоящего Отчета. Результаты опроса приведены в таблице ниже.

Табл. 11 Результаты опроса экспертов

№ п/п	Эксперт	Рыночный срок экспозиции оцениваемого объекта, мес.
1	Иванюта И.В.	6-18 мес.
2	Шерер О.В.	В среднем 12 мес.
3	Бригис А.В.	В среднем 12 мес.

На основании проведенного анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, а также по оценкам аналитиков, специалистов рынка недвижимости, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять в среднем 12 месяцев.

Вывод: Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет в среднем 12 месяцев.

9.2.8. Ликвидность Объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия спроса на имущество. Иные факторы (местоположение, транспортная доступность, инфраструктура, состояние и пр.), влияющие на стоимость объектов недвижимого имущества и ликвидность рассмотрены в рамках анализа рынка настоящего отчета. Ликвидность объекта зависит от количества представленных к продаже объектов в данном сегменте рынка, числа покупателей, количестве заключаемых сделок, и соответственно, активности рынка в данной локации.

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество. Далее представлена таблица показателей уровня ликвидности в зависимости от срока реализации имущества.

Табл. 12 Градация ликвидности имущества¹²

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	2-4	4-6	Более 6

Согласно анализу, проведенному в разделе 9.2.7 настоящего Отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, на открытом конкурентном рынке может составить в среднем 12 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать физические и юридические лица, с целью осуществления предпринимательской деятельности.

На основании вышеприведенных данных Оценщик сделал вывод о том, что объект обладает ликвидностью ниже среднего уровня.

¹² Источник: 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.47

9.2.9. Основные выводы анализа рынка объекта оценки

- Средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка. Рынок земли базируется на транспортной доступности осваиваемых земельных участков, а также имеющейся вблизи них инфраструктуры.
- Наиболее стабильным в текущий период остаётся рынок продаж небольших земельных участков. Отмечается спрос на относительно небольшие участки размером 0,5 - 3 Га.
- Ценовой разброс на земли Москвы и Московской области огромен.
- Диапазон цен земельных участков рассматриваемого сегмента категории – земли населенных пунктов, составил 1 467 – 6800 руб. за кв.м. Цена предложения баз отдыха, санаториев, профилакториев находится в диапазоне 700-7 143 руб. за кв.м. площади земельного участка и 4 487 – 75 000 руб. за кв.м. площади строений.
- Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет в среднем 12 месяцев. Объект обладает ликвидностью ниже среднего уровня.

9.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод по наиболее эффективному использованию каждого объекта проводится на основе анализа индивидуальных характеристик объекта, а также рыночной конъюнктуры.

9.3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность:

Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов.

Согласно Земельному Кодексу РФ, землями поселений (земли населенных пунктов) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Разрешенное использование участка согласно предоставленным документам: под размещение пансионата.

Таким образом, существует юридическая возможность использования участка под строительство пансионата, дома отдыха, гостиничного комплекса.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунта, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями

окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы рассматриваемого участка, но считает (учитывая физические характеристики рассматриваемого объекта, в т.ч. площадь земельного участка (336 267 кв.м), характер окружающей застройки, доступность элементов инженерной инфраструктуры, близость и состояние подъездных путей), что физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность:

При анализе критерия экономической целесообразности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого земельного участка.

Учитывая развитие рынка оздоровительных гостиничных комплексов, баз отдыха, наблюдаемых на территории Москвы и Московской области; расположение участка в экологически чистом районе с хорошей транспортной доступностью, Оценщик заключил, что финансовая привлекательность варианта размещения на оцениваемом земельном участке пансионата, дома отдыха, гостиничного комплекса является экономически целесообразным.

Максимальная эффективность:

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка под строительство гостиничного комплекса (пансионата, базы отдыха).

9.3.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность:

Оцениваемые улучшения соответствует требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Правовой статус земельного участка, на котором расположены рассматриваемые строения, предполагает его использование - под размещение пансионата. Таким образом, целевое назначение земельного участка не позволяет изменять функциональное назначение имеющейся недвижимости.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемых улучшений, но, основываясь на данных Заказчика и визуального осмотра, считает, что при реализации рассматриваемых вариантов их использования препятствий физического характера не возникнет.

Здания на дату проведения оценки используются по назначению. Объемно-планировочные решения рассматриваемых зданий соответствуют текущему использованию, таким образом, каких-либо капиталовложений в реконструкцию зданий не требуется.

Учитывая текущее состояние Объекта, изменение функционального назначения его использования не целесообразно.

По данным Заказчика, состояние основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих технических элементов зданий можно охарактеризовать как хорошее, полностью пригодное к эксплуатации. Рассматриваемые объекты недвижимости не исчерпали своих конструктивных и экономических возможностей. Существующее на дату проведения оценки состояние зданий, а также хорошие перспективы для развития коммерческой недвижимости в

дальнейшем, позволяют использовать рассматриваемые здания по текущему назначению.

Экономическая целесообразность:

Учитывая местоположение рассматриваемого имущества, выводы настоящего раздела, а также выводы п.9.3.1 экономически целесообразным вариантом использования оцениваемых улучшений является вариант их использования по текущему назначению.

Максимальная эффективность:

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, юридической правомочности и экономической целесообразности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению, а именно в качестве гостиничного комплекса с сопутствующими и вспомогательными помещениями.

В дальнейших расчетах, при определении рыночной стоимости Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости по текущему назначению – в качестве гостиничного комплекса с сопутствующими и вспомогательными помещениями.

9.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.4.1. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

9.4.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

ФСО № 1 (раздел V, п.24) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Общие понятия оценки», п. 7) «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости объект оценки приведены далее.

Доходный подход

Согласно ФСО № 1 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.

В соответствии с ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

Согласно ФСО № 1 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.

В соответствии с ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход

Согласно ФСО № 1, 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.

В соответствии с ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Согласование результатов оценки

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта. Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.4.3. Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Сравнительный подход

В результате проведенного анализа рынка было установлено, что предложения о продаже объектов (гостиничных комплексов, баз отдыха, пансионатов и пр.), расположенных в районе

расположения рассматриваемого объекта и сопоставимых с ним по основным характеристикам, единичны. Оценщику не представляется возможным сделать необходимую выборку объектов аналогов для точного и достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки. Исходя из вышесказанного, реализация сравнительного подхода, связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, может оказать отрицательное влияние на достоверность результатов. Оценщик счел целесообразным, отказаться от применения сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта (гостиничного комплекса).

Сравнительный подход был применен для расчета рыночной стоимости земельного участка, т.к. Оценщику удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи/предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Доходный подход

Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

При определении целесообразности применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества, Оценщик учитывал следующие обстоятельства:

- затруднительно учесть величину потенциального дохода от пользования объекта недвижимости многофункционального назначения, подобного оцениваемому;
- период для расчета денежных потоков может быть значительно искажен;
- затруднительно спрогнозировать потери от незаполняемости объекта.

На основании приведенных выводов, Оценщик пришел к заключению, что применение доходного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки может значительно исказить реальную картину в связи с применением множества допущений и поправок. Результат расчетов значительно зависит от выбранных Оценщиком темпов роста, ставок дисконта, отдачи на капитал, определение и обоснование величины которых в сложившейся рыночной ситуации и типа оцениваемого объекта определить затруднено.

Учитывая вышесказанное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода для настоящей оценки.

Затратный подход

Жизненный цикл объекта недвижимости, как правило, начинается с анализа возможного использования имеющегося (или приобретаемого) земельного участка. По результатам этого анализа принимается решение о выборе варианта развития жизненного цикла – от проектирования до строительства и пуска улучшений в эксплуатацию. Следовательно, для принятия экономически обоснованного решения о развитии объекта недвижимости необходимо владеть всеми способами оценки затрат на приобретение земельного участка, на выполнение проектных работ и создание улучшений, а также способами оценки прибыли инвестора, планирующего развитие объекта. Эти способы оценки и все необходимые инструменты анализа реализуются в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.¹³

Затратный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора по приобретению недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

¹³ Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости», Санкт-Петербург, «МКС», 2007 г.

Данный способ оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшения с учетом износа и устареваний, увеличенную на стоимость земли. Более подробно описание затратного подхода и обоснование выбора метода представлено в разделе 9.4.4.1 настоящего Отчета.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки (гостиничный комплекс) Оценщиком был применен затратный подход; для расчета рыночной стоимости земельного участка был применен сравнительный подход.

9.4.4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

9.4.4.1. Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на создание и накопленного износа объекта оценки. При этом определяют затраты на создание (ЗС) либо точной копии (затраты воспроизводства), либо аналогичного (затраты замещения) объекта недвижимости. Из полученной величины вычитают сумму накопленного износа ($I_{\text{накопл}}$), включающего физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания. К полученной таким образом стоимости воспроизводства или стоимости замещения прибавляется рыночная стоимость прав на земельный участок ($C_{\text{зем.уч.}}$).

Общая формула расчета в рамках Затратного подхода ($C_{\text{затр}}$) по формуле:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{зем.уч.}} + ЗС - I_{\text{накопл}}$$

9.4.4.1.1. Определение затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений

Выбор метода расчета

В оценочной практике используются следующие методы затратного подхода:

- Метод количественного анализа (встречаются иные названия: метод единичных расценок, метод количественной оценки, метод количественного обследования);
- Метод разбивки по компонентам (другое название: метод расчета по укрупненным элементам и видам работ);
- Метод сравнительной единицы (иногда называется методом укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства);
- Метод индексирования затрат.

Метод количественного анализа.

Метод предполагает создание новой сметы на рассматриваемый объект в ценах на дату определения его стоимости. Позволяет рассчитать затраты на основе подробного перечня статей затрат, которые используются в оцениваемой недвижимости (труд, материалы, оборудование). При

этом учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство рассматриваемого объекта.

Дает более точный результат определения затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений, однако является трудоемким и требует от оценщика (эксперта) практических познаний в области проектно-сметного дела. Оценщик (эксперт) имеет право привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта иных оценщиков либо других специалистов.

Информационным обеспечением метода служат:

- данные проектной организации;
- сметы типовых проектов и пр.

Метод разбивки по компонентам.

Метод базируется на работе со следующими данными: $S_{зд}$ - 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 отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$).

Метод допускает следующие варианты:

- Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.
- Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на найм отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).
- Метод выделенных затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод сравнительной единицы.

Метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы аналога (1 кв.м площади; 1 куб.м строительного объема).

Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и объектом оценки:

- физические параметры;
- наличие легко монтируемого оборудования;
- условия финансирования и пр.

Для определения величины затрат применяются различные справочные и нормативные материалы, в частности:

- УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства);
- УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости);
- КО-ИНВЕСТ.

Метод оценивает стоимость объекта по стоимости замещения, поскольку, как правило, используются данные не по идентичному объекту, а по близкому аналогу.

Алгоритм определения затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений включает мультипликативный расчет исходя из стоимости единицы сравнения (1 кв.м; 1 куб.м) типового сооружения с учетом его отличий от рассматриваемого объекта, например:

$S_{оо} = S_{ед} * S_{о} * K_{ф} * K_{м} * K_{в} * K_{пп} * K_{ндс}$,

где:

$S_{ед}$ - стоимость 1 кв.м (1 куб.м) типового сооружения на базовую дату;

$S_{о}$ - количество единиц сравнения;

$K_{ф}$ - коэффициент, учитывающий выявленные различия между объектом и выбранным типовым сооружением по площади, объему и прочим физическим параметрам;

$K_{м}$ - коэффициент корректировки на местоположение;

$K_{в}$ - коэффициент изменения стоимости СМР (строительно-монтажных работ) между базовой датой (например, 1969, 1984, 1997 гг.) и датой оценки;

$K_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС.

Критериями выбора типового объекта (аналога) служат:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимость хронологического возраста.

Индексирование затрат.

В основе расчета лежит применение индексов стоимости (справочники сметных организаций) для пересчета прошлых показателей затрат в текущие показатели стоимости. В силу практической невозможности достоверного учета количественных и качественных характеристик рассматриваемых объектов, этот способ не является надежной альтернативой вышеприведенным методам расчета затрат.

В настоящей работе рыночная стоимость объектов пп. 2-3, 5, 11-26 определена в рамках затратного подхода методом количественного анализа, пп. 4, 6-10 методом сравнительной единицы.

Определение затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений методом количественного анализа

Расчет затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений производился по проектно-сметной документации, позволяющей с высокой точностью определить величину реальных затрат на возведение рассматриваемых улучшений.

Данная смета рассчитывалась на основании рабочего проекта с применением сметной программы «Гранд-СМЕТА» на дату определения рыночной стоимости оцениваемых объектов. Расчет сметной стоимости (локальные сметы) приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Сметная стоимость строительства рассматриваемых объектов представлена в таблице 18. Сметная стоимость строительства принималась к расчету без учета НДС.

Определение затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшений методом сравнительной единицы

Данные об объектах аналогах были приняты на основании справочников Ко-Инвест 2016 «Общественные здания», Ко-Инвест 2016 «Промышленные здания» и Ко-Инвест 2016 «Благоустройство территорий». В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Выбор аналога

Согласно группировкам, принятым в Сборниках, определяется конструктивная система и класс качества рассматриваемого объекта. Выбор объекта аналога для определения укрупненного стоимостного показателя проводился из объектов соответствующего конструктивного класса и имеющим аналогичное функциональное назначение.

Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие рассматриваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству используемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение об объеме корректировок принимается на основе сопоставления параметров рассматриваемых объектов с параметрами объектов-аналогов.

Табл. 13 Расчет стоимости строительства улучшений (стоимость замещения/воспроизводства)

Наименование объекта оценки	Здание котельной	Здание КПП-2	Общедетские гостиничного типа	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Инвентарный номер	11007	11013	11006	11011	11010	11009
Основной материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Назначение здания	Здание котельной	Здание КПП-2	Общедетские гостиничного типа	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Год постройки	1996/1997	1997	1997	1997	1997	1964
Число этажей	2	1	5	1	1	1
Общая площадь, кв. м	307,0	220,4	2 538,3	56,2	56,4	57,9
Строительный объем, куб.м	2 115,0	1 243,0	10 161,0	260,0	258,0	266,0
Сборник	Ко-Инвест "Промышленные здания 2016", Москва	Ко-Инвест "Благоустройство территорий 2016", Москва	Ко-Инвест "Общественные здания 2016", Москва	Ко-Инвест "Промышленные здания 2016", Москва	Ко-Инвест "Промышленные здания 2016", Москва	Ко-Инвест "Промышленные здания 2016", Москва
Шифр объекта-аналога	ruПЗ.19.000.0099	ruБЗ.02.010.0002	ruОЗ.10.000.0125	ruПЗ.19.000.0073	ruПЗ.19.000.0073	ruПЗ.19.000.0073
Стоимость руб./ куб.м, на 01.01.2014, без учета НДС	4 286,00	7 560,00	10 130,00	7 059,00	7 059,00	7 059,00
Объем аналога, куб.м.	1 000,00	500,00	-	300,00	300,00	300,00
Отношение объема ОО/ОА	2,12	2,49	-	0,87	0,86	0,89
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Первая группа поправок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
а) на отличия в объемно-планировочных решениях	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
б) на отличия в конструктивных решениях	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
в) на отличия в решениях инженерных систем	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб. м без НДС	4 286,00	7 560,00	10 130,00	7 059,00	7 059,00	7 059,00
Вторая группа поправок (коэффициенты)	1,047	1,047	1,203	1,203	1,203	1,203
на различие в объеме	0,87	0,87	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1	1	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1
на класс конструктивной системы	1	1	1	1	1	1
прогнозное изменение цен (с 01.01.2016 по дату оценки)	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб. м без НДС	4 485,77	7 912,37	12 186,39	8 491,98	8 491,98	8 491,98
Итого, стоимость строительства, руб. без НДС	9 487 405	9 835 078	123 825 909	2 207 914	2 190 930	2 258 866

Далее Оценщиком представлено подробное описание проведенных корректировок при расчете стоимости нового строительства существующих улучшений.

Корректировка на различие в объеме / площади

Принятые в настоящем расчете объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по функциональному назначению, характеристикам конструктивных элементов, однако часть объектов отлична по характеристике «площадь / объем».

Поправка на разницу в площади/объеме между оцениваемыми зданиями и выбранными в справочнике объектами-аналогами определяется с помощью коэффициентов таблицы, приведенной в Справочнике КО-ИНВЕСТ.

Табл. 14 Поправки на разницу площади / объеме

Поправки на разницу в объеме		Поправки на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,20
0,30 - 0,49	1,20	0,50 - 0,85	1,10
0,50 - 0,69	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,70 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Корректировка на изменение цен после издания справочника

Корректирующий коэффициент стоимости строительства на различие в ценах после издания справочника определяется на основании сборника «Индексы цен в строительстве», выпуск 99, 2017 г.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Величина прибыли предпринимателя была принята в настоящем расчете на основании данных информационного портала <https://statrielt.ru>, Ассоциация «СтатРиелт», Статистика рынка. Прибыль предпринимателя для оцениваемых объектов составила 7%.

Определение величины накопленного износа и устареваний

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и особенно будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости также оказывают влияние внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Физический износ - потеря стоимости объекта вследствие воздействия природно-климатических и техногенных факторов. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных повреждениях.

Величина физического износа характеризует степень ухудшения эксплуатационно-технических характеристик конструктивных элементов и связанных с ними других параметров эксплуатационных качеств объекта на определенный момент времени.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего или капитального ремонтов) включает в себя плановый ремонт или усиление, замену или протезирование конструктивных элементов объекта в процессе эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре №446 от 24.12.1986 г.;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений.

Износ конструктивных элементов, которые не доступны для непосредственного осмотра, возможно определить косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния конструктивных элементов объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Табл. 15 Определение физического износа объектов недвижимости косвенным методом¹⁴

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен

¹⁴Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить возрастающие требования или аналогичную полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано появлением более совершенных технологий, неудовлетворительным объемно-планировочным решением, несоответствием технических и функциональных требований по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы, дизайн и т.д.

Таким образом, величина функционального износа характеризует степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств объекта, определяющих условия жизнедеятельности, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям (несовременная планировка, несовременный интерьер, несовременная инфраструктура объекта, «сверхулучшения» и т. п.).

Функциональное устаревание может быть *устранимым* и *неустранимым*. Функциональное устаревание считается *устранимым*, когда стоимость ремонта или замены устаревших конструктивных элементов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается *неустранимым*.

Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам так и короткоживущим конструктивным элементам.

В процессе определения функционального устаревания отдельно оценивается устранимое и неустранимое устаревание, затем полученные величины складываются.

Для принятия решения о том, какой из двух видов устаревания имеет место, необходимо руководствоваться анализом затрат на доведение объекта недвижимости до состояния наиболее эффективного использования и их вклада в рыночную стоимость объекта.

Неустранимое функциональное устаревание имеет место, если вклад производимых улучшений объекта недвижимости в его стоимость меньше затрат на их создание, в противном случае устаревание является *устранимым*.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов - позиции, которых нет в существующем здании, и без которых здание не может соответствовать современным стандартам;

устранимое функциональное устаревание за счет недостатков, требующих добавления элементов, равно разности между стоимостью новых элементов и их установки в существующие улучшения на дату проведения оценки и стоимостью выполнения этих же элементов и их установки при новом строительстве на эту же дату;

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным требованиям и ожиданиям рынка;

устранимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, равно восстановительной стоимости существующих элементов, минус их физический износ (устранимый и не устранимый), плюс стоимость демонтажа существующих элементов, минус стоимость возвратных материалов, плюс стоимость новых элементов и их установки в существующие улучшения на дату проведения оценки, минус стоимость тех же элементов и их установки в улучшения при новом строительстве на дату проведения оценки;

- «сверхулучшениями» - позиции и элементы здания, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям и ожиданиям рынка;

устранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» равно восстановительной стоимости элемента «сверхулучшений» минус их физический износ (устранимый и не устранимый), плюс стоимость демонтажа, минус стоимость возвратных материалов, если возврат материалов имеет место;

- недостатками за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно;

устранимое функциональное устаревание за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, равно восстановительной стоимости данных позиций минус их физический износ (устранимый и не устранимый), минус стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данных позиций.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается факторами извне – ухудшением окружающей среды и обстановки, изменением рыночной конъюнктуры (кризис, сокращение спроса, возросшая конкуренция), изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. В большинстве случаев внешнее устаревание является *неустранимым*.

Путем выявления всех существующих видов износа объекта определяется его *накопленный (совокупный, интегральный) износ*.

Таким образом, *износ объекта (накопленный износ)* - это потеря его стоимости из-за ухудшения физического состояния, его функционального (морального) и экономического (внешнего) устаревания.

Определение физического износа

Оценщику не были предоставлены документы с результатами технического обследования рассматриваемых зданий и сооружений или иные документы, на основании которых можно однозначно судить о техническом состоянии объектов. Итоговая величина физического износа для оцениваемых объектов, была получена с помощью Ведомственных строительных норм ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Данные об удельных весах конструктивных элементов, входящих в состав рассматриваемых объектов, приняты на основании данных выбранного объекта-аналога по справочнику КО-Инвест, для объектов посчитанных методом количественного анализа удельные веса принимались на основании предоставленных Технических паспортов. Для сооружений, на которые не были предоставлены Технические паспорта или отсутствовала информация об удельных весах конструкций объекта, физический износ определялся методом срока жизни. Информация о техническом состоянии объектов была получена от Заказчика.

Оценка износа методом срока жизни проводилась по следующей формуле:

$$I_{\text{эж}} = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}},$$

где:

$T_{\text{эв}}$ — эффективный возраст объекта, лет;

$T_{\text{эж}}$ — срок экономической жизни объекта, лет.

Эффективный возраст — 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.

Срок экономической жизни – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объектов, определен согласно данным стандарта "ГОСТ Р 54257-2010. Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст), учебно-методическому пособию Александрова В.Т. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений»¹⁵, ГОСТ Р 54983-2012 Системы газораспределительные. Сети газораспределения природного газа. Общие требования к эксплуатации. Эксплуатационная документация и информационным порталам: <http://www.consultelectro.ru/forum/viewtopic.php?P=180>, http://window.edu.ru/resource/439/67439/files/Vuglinskaja_uchebn_posob.pdf, <http://rospoliv.ru/index.php/new-services/sistemy-avtomaticheskogo-poliva>, <http://aquacom.ru/vodosnabzenie>.

Расчет величин физического износа оцениваемых объектов представлен далее в таблицах.

¹⁵ Александров В.Т. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», Учеб. - метод. пособие по курсу повышения квалификации проф. оценщиков недвижимости / Институт независимой оценки и аудита. – СПб., 1997 г.

Табл. 17 Расчет физического износа методом срока жизни

Наименование объекта	Год строительства	Эффективный возраст объекта, лет.	Срок экономической жизни объекта	Физический износ	Физический износ, принимаемый в расчетах
Пивной пар с миницепами	1997	20	80	25,00%	25,00%
Водозаборный узел	1997	20	60	33,33%	33,00%
Воздушная линия электропередач	1997	20	50	40,00%	40,00%
Внутренние газовые сети	2006	11	40	27,50%	28,00%
Газопровод высокого давления	2006	11	40	27,50%	28,00%
Газопровод низкого давления	2006	11	40	27,50%	28,00%
Железобетонное ограждение	2005	12	40	30,00%	30,00%
Навес над родником	2004	13	80	16,25%	16,00%
Шашлычная-коптильная	2005	12	80	15,00%	15,00%
Ротонда	2005	12	80	15,00%	15,00%
Здание туалета	2004	13	80	16,25%	16,00%
Система автоматического полива	2013	4	30	13,33%	13,00%
Здание автоматической телефонной станции	1997	20	80	25,00%	25,00%

Определение функционального устаревания

По результатам описания объектов Оценщиком не было выявлено признаков функционального устаревания. Таким образом, величина функционального устаревания объектов была принята равной 0%.

Определение внешнего устаревания

По результатам описания объектов, анализа рынка Оценщиком не было выявлено признаков внешнего устаревания. Таким образом, величина внешнего устаревания объектов была принята равной 0%.

На основании полученных выше данных, в таблице ниже Оценщиком представлен расчет остаточной стоимости объектов.

<i>Внешнее устаревание, руб.</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Стоимость улучшений, с учетом накопленного износа, руб. без учета НДС	1 595 211	11 931 767	3 976 084	594 979	268 069	5 242 876	212 203	217 928
Стоимость улучшений, руб. без учета НДС (округленно)	1 595 000	11 932 000	3 976 000	595 000	268 000	5 243 000	212 000	218 000
Показатель	Беседка 4,5*3,0 м	Беседка 4,5*3,0 м	Беседка 3,5*2,3 м	Беседка 3,5*2,3 м	Беседка 3,5*2,3 м	Беседка с полами 4*8 м	Внутренние газовые сети	Высоковольтная линия
Инвентарный номер	42 563	12 011	12 007	12 008	12 009	12 010	16 002	16 001
Величина затрат на создание улучшений, руб. без учета НДС	157 025	157 025	103 758	103 758	103 758	206 533	548 503	5 893 287
Прибыль предпринимателя, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Прибыль предпринимателя, руб.	10 992	10 992	7 263	7 263	7 263	14 457	38 395	412 530
Стоимость улучшений, с учетом прибыли предпринимателя, без НДС	168 017	168 017	111 021	111 021	111 021	220 990	586 898	6 305 817
<i>Физический износ, %</i>	<i>34,00%</i>	<i>34,00%</i>	<i>34,00%</i>	<i>34,00%</i>	<i>34,00%</i>	<i>34,00%</i>	<i>28,00%</i>	<i>40,00%</i>
<i>Физический износ, руб.</i>	<i>57 126</i>	<i>57 126</i>	<i>37 747</i>	<i>37 747</i>	<i>37 747</i>	<i>75 137</i>	<i>164 331</i>	<i>2 522 327</i>
<i>Функциональное устаревание, %</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Функциональное устаревание, руб.</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Внешнее устаревание, %</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Внешнее устаревание, руб.</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Стоимость улучшений, с учетом накопленного износа, руб. без учета НДС	110 891	110 891	73 274	73 274	73 274	145 853	422 566	3 783 490
Стоимость улучшений, руб. без учета НДС (округленно)	111 000	111 000	73 000	73 000	73 000	146 000	423 000	3 783 000

9.4.4.1.2. Определение стоимости прав на земельный участок

Далее, согласно Заданию на оценку, определена рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки:

- Земельный участок, общей площадью 336 267 кв.м., расположен по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба» (кадастровый номер: 50:26:0000000:63).
- Оцениваемым правом являлось: право собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права 77-АП 147232 от 09.10.2013 г.

При оценке земельного участка его рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В рамках данного отчета расчет рыночной стоимости земельного участка произведен как условно свободного методом сравнения продаж - наиболее достоверным методом с учетом имеющейся в распоряжении Оценщика рыночной информации.

Описание метода расчета

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами рассматриваемых объектов. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с рассматриваемым.

- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.

- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом специалист оперирует следующими терминами:

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже (аренде) на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./м², руб./гостиничный номер, руб./машино-место и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

- права собственности на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Поправка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Для расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Существуют следующие виды корректировок:

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

2. Денежные корректировки: – абсолютные корректировки изменяют цену проданного объекта-аналога в целом на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Пад). Положительная корректировка используется, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже; – относительные корректировки изменяют цену одной единицы сравнения (Сед) на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках (Под).

Существует несколько методов расчета корректировок в сравнительном подходе: общая группировка, методы, основанные на анализе парных продаж, экспертные методы, статистические методы.

Дж. Фридман и Н. Ордуй в работе «Анализ и оценка приносящей доход не-движимости» приводят метод общей группировки. Особенность данного метода заключается в том, что общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть выявлено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод предполагает наличие относительно однородных объектов, поэтому оценщик может принять решение не вводить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от объектов-аналогов. Данный метод имеет существенное ограничение, поскольку применим только в случае с однородными объектами, что на практике случается довольно редко.

В учебнике «Оценка недвижимости» (авторы: Грязнова А.Г. и Федотова М.А.) дано описание следующих методов расчета корректировок:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога. Величину поправки рекомендуется рассчитывать как среднее значение по нескольким парным продажам.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Также экспертный метод предусматривает анализ вторичных данных. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риелторских фирм, постановлениях местных органов власти.

Статистические методы обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа. Универсального уравнения регрессии, учитывающего все ценообразующие факторы, на практике получить не удастся, поскольку с увеличением числа влияющих факторов велика вероятность проявления мультиколлинеарности – линейной взаимосвязи между двумя или несколькими переменными. В результате некоторые коэффициенты регрессии перестают быть статистически значимыми. Вместе с тем, иногда корреляционная зависимость носит формальный характер, лишена экономического смысла.

Ограниченность применения метода парных продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации. Способ расчета корректировок, основанный на статистических методах расчета (корреляционно-регрессионный анализ), широко используется при кадастровой оценке земельных участков. Применение данного метода для расчета корректировок требует сбора достоверных данных по аналогам, выявление ценообразующих факторов, выбор модели и расчет ее параметров, выполнение анализа полученных данных, оценку качества регрессионного уравнения. На практике оценщик зачастую сталкивается с ситуацией, когда построить уравнение регрессии, удовлетворяющее статистическим критериям, на основе имеющейся базы данных не получается. Как правило, приходится возвращаться к этапу отбора и кодирования исходных данных и процессу построения и проверки качества модели до получения необходимого результата. Экспертный метод широко применяется в оценочной практике при наличии объективной информации из достоверных источников.¹⁶ В рамках настоящей работе был использован экспертный метод расчета и внесения корректировок.

Расчет рыночной стоимости земельного в рамках сравнительного подхода

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с рассматриваемым. При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости г. Москвы.¹⁷

В качестве объектов сравнения Оценщиком были отобраны объекты недвижимости, предлагаемые к продаже по состоянию на дату проведения оценки. Данные по объектам сравнения были получены из открыто опубликованной информации и от представителей собственников объектов.

Выбор единицы сравнения

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка. Однако, для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиками было принято решение использовать в качестве сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земли.

Подбор объектов-аналогов

Подбор Объектов аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- тип объекта: земельные участки, категории: земли населенных пунктов;
- схожесть расположения: земельные участки, расположенные в Москве, Первомайском поселении и близлежащих территориях;
- земельные участки свободные от построек.

¹⁶ *Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований, № 4, 2015, «Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков», Ковалёва А.М., Дворядкин К.С.*

¹⁷<http://www.rosrealt.ru>, <http://theproperty.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <https://msk.realty.mail.ru> и др.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультаций с представителями продавцов, представлено в следующей ниже таблице.

Табл. 19 Краткая характеристика объектов-аналогов

№ п/п	Район расположения	Адрес расположения	Площадь участка, кв. м.	Категория	Назначение	Вид права	Характеристика участка	Инфраструктура	Улучшения имеющиеся	Коммуникации	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Контакт
1	Первомайское поселение	Москва, Первомайское поселение, пос. Птичное, ул. Восточная	21 400	земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	собственность	участок ровный, сухой	Развитая инфраструктура и транспортная доступность	Отсутствуют	Обеспечен всеми центральными коммуникациями	95 000 000	4 439	https://www.cian.ru/sale/surburban/149888898/	8-985-913-14-93
2	Первомайское поселение	Москва, Первомайское поселение, пос. Елизарово	94 000	земли населенных пунктов	База отдыха/Пансионат	собственность	участок ровный, сухой	Развитая инфраструктура и транспортная доступность	Отсутствуют	Коммуникации по границе	540 500 000	5 750	https://afy.ru/moskva/kupit-uchastok/201491547	8-495-763-80-73
3	Первомайское поселение	Москва, Первомайское поселение, д. Уварово	500 000	земли населенных пунктов	База отдыха/Пансионат /Индивидуальное жилищное строительство	собственность	участок ровный, сухой	Развитая инфраструктура и транспортная доступность	Отсутствуют	Коммуникации по границе	2 507 925 000	5 016	https://www.cian.ru/sale/surburban/147676163/	8 495 374-93-81
4	Первомайское поселение	Москва, Первомайское поселение, пос. Птичное	21 000	земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	собственность	участок ровный, сухой	Развитая инфраструктура и транспортная доступность	Отсутствуют	Обеспечен всеми центральными коммуникациями	94 999 950	4 524	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-ptichnoe-152169990/	8 495 120-07-09

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и рассматриваемого объекта. При этом должно учитываться наличие частных и публичных сервитутов, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом. Существование таких будет отрицательно влиять на стоимость объекта. Расчеты в рамках сравнительного подхода строятся на предположении отсутствия обременений у объекта. Все подобранные аналоги, выставленные на рынке на продажу, оформлены в собственность, не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует. Данное обстоятельство вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объекта, а именно – цены предложения. По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При телефонном опросе представителей собственников было указано, что торг возможен. Для определения скидки на торг Эксперт использовал данные информационного портала <https://statielt.ru>, Ассоциация «СтатРиелт», Статистика рынка, «Корректировки рыночной стоимости земельных участков».

Табл. 20 Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населенных пунктов, под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,94	0,87
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,93	0,88

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате проведения оценки, поэтому корректировка по данному фактору не производилась.

Корректировки цен по первой группе элементов сравнения приведены в таблице ниже.

Табл. 21 Корректировки по первой группе элементов сравнения

Фактор сравнения	Объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	-	4 439	5 750	5 016	4 524
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Размер корректировки на состав передаваемых прав	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	4 439	5 750	5 016	4 524
Условия финансирования	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
Размер корректировки на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	4 439	5 750	5 016	4 524
Дата продажи или предложения	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Размер корректировки на дату предложения (сделки)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	4 439	5 750	5 016	4 524
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Размер корректировки на условия предложение/сделка	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	4 040	5 233	4 564	4 117

Корректировка по второй группе элементов сравнения

На основании анализа рынка Объектов были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости недвижимости подобной рассматриваемым объектам.

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для рассматриваемого Объекта, так и для объектов-аналогов.

Ниже приведено описание используемых корректировок.

Корректировка на общую площадь (размер, масштаб). Для определения размера корректировки на общую площадь Оценщик использовал данные информационного портала <https://statrielt.ru>, Ассоциация «СтатРиелт», Статистика рынка, Корректировки рыночной стоимости земельных участков.

Согласно информации из указанного справочника, влияние масштабного эффекта (площади) для рассматриваемых земельных участков быть выражена следующей зависимостью:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}, \text{ где}$$

S_o – общая площадь объекта, ед.

S_a – общая площадь объекта аналога, ед.

Табл. 22 Формула расчета корректировки на площадь объекта

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
• более 1 млн. человек	0,689	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	-0,22	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	-0,24	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}$

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{K_p \text{ объекта оценки}}{K_p \text{ объекта - аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Расчет величины корректировок на площадь приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на разрешенное использование земельного участка. В силу отсутствия достаточности предложений о продаже земельных участков под размещение баз отдыха, пансионатов и пр., Оценщик счел целесообразным добавить в выборку объекты-аналоги земельных участков расположенных в районе расположения оцениваемого объекта разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство с возможным переводом под строительство базы отдыха, гостиничного комплекса и пр. (по данным представителей собственников объектов). Для определения размера корректировки на разрешенное использование земельного участка Оценщик использовал данные информационного портала <https://statrielt.ru>, Ассоциация «СтатРиелт», Статистика рынка, Корректировки рыночной стоимости земельных участков.

Табл. 23 Коэффициенты разрешенного использования земельных участков

21	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или с социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7	2.0			
22	Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,39	0,64	0,51
49	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,90	0,98	0,94

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{\text{Кри объекта оценки}}{\text{Кри объекта - аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Расчет величины корректировок в расчетной таблице далее.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Наибольшим спросом среди покупателей земельных участков под строительство пользуются участки с подготовленной инженерной инфраструктурой (коммуникации или есть на участке или получены/оплачены технические условия на подключения), меньшим спросом пользуются участки, где точки подключения находятся рядом с участком или проходят по границе участка.

На Объект оценки подведены все необходимые инженерные коммуникации, как и на Объекты-аналоги №№1,4. У Объектов-аналогов №№2,3 инженерные коммуникации проходят по границе участка.

Для определения указанной корректировки (на сколько участки с подведенными инженерными коммуникациями дороже участков с коммуникациями расположенными по границе участка), Оценщик провел экспертный опрос практикующих Оценщиков и специалистов рынка недвижимости. Список опрошенных экспертов приведен в разделе 3.4 настоящего Отчета.

Табл. 24 Результаты опроса экспертов

№ п/п	Эксперт	Величина корректировки
1	Присяжнюк О.Н.	10-30%
2	Иванюта И.В.	20%
3	Шерер О.В.	10-30%
4	Бригис А.В.	20%
Значение, принимаемое в расчетах (среднее по опросу)		20%

Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка. Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

В результате проведенного осмотра оцениваемого имущества и по данным Заказчика, было установлено, что на оцениваемом земельном участке расположены здания, строения, сооружения,

принадлежащие другому собственнику. Данные строения расположены по всему участку и создают вкрапления, образующие участок неправильной – изрезанной формы.

Для определения размера корректировки на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка Оценщик использовал данные информационного портала <https://statrielt.ru>, Ассоциация «СтатРиелт», Статистика рынка, Корректировки рыночной стоимости земельных участков.

Табл. 25 Коэффициенты на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населённых пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешённому использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересечённым рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	0,84

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{\text{Кф объекта оценки}}{\text{Кф объекта – аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Расчет величины корректировок в расчетной таблице далее.

Схема согласования

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше количество корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с рассматриваемым объектом и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам и как следствие их наименьшее суммарное значение – тем ближе объект-аналог к рассматриваемому объекту и тем больше весовой коэффициент. Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из количества внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок.

Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – суммарная величина корректировок, проведенных для i -го аналога.

Корректировка по второй группе элементов сравнения и вывод о рыночной стоимости

Порядок проведения корректировок цен продаж объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения и вывод о рыночной стоимости прав приведены в таблице ниже.

Табл. 26 Корректировки по 2-группе элементов сравнения.

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	4 040	5 233	4 564	4 117
Общая площадь, кв.м	336 267	21 400	94 000	500 000	21 000
Коэффициент		0,516	0,736	1,100	0,514
Размер корректировки, %	-	-48,37%	-26,35%	9,99%	-48,60%
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения пансионата/Гостиничный комплекс	Индивидуальное жилищное строительство	База отдыха/Пансионат	База отдыха/Пансионат/Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Коэффициент	0,94	0,51	0,94	0,94	0,51
Размер корректировки, %		84,31%	0,00%	0,00%	84,31%
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен всеми центральными коммуникациями	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Обеспечен всеми центральными коммуникациями
Размер корректировки, %	-	0,00%	20,00%	20,00%	0,00%
Конфигурация, форма и рельеф земельного участка	участок изрезанной формы (пятна застройки объектами принадлежащими другому собственнику)	участок ровный, сухой.	участок ровный, сухой.	участок ровный, сухой.	участок ровный, сухой.
Коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки, %	-	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Суммарная величина корректировки	-	19,94%	-22,35%	13,99%	19,71%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	4 845	4 063	5 203	4 928
Абсолютная суммарная величина корректировки	-	148,68%	62,35%	45,99%	148,92%
Вес аналога, %	-	0,131	0,313	0,425	0,131
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 763	-	-	-	-

Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где:

σ – среднееквадратическое отклонение,

\bar{X} - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.¹⁸

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 10,28%, что свидетельствует о выравненности исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – средняя), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

В результате проведенных расчетов была определена рыночная стоимость земельного участка:

Табл. 27 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Значение показателя
Модельное значение стоимости, полученное в рамках метода сравнения продаж, руб./кв.м.	4763
Площадь объекта, кв.м.	336 267
Значение стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж, руб.	1 601 632 932
Значение стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж, руб. (округленно)	1 601 600 000

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок, входящий в состав объекта оценки, составляет 1 601 600 000 руб.

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, у д. Рогозино, пансионат «Дружба», рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 03 июля 2017 г., составляет:

Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Земельный участок	14021	1 601 600 000
Водозаборный узел	11008	2 294 000
Здание автоматической телефонной станции	11003	3 428 000
Здание котельной	11007	6 598 000

¹⁸По данным сайта <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

Наименование	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Пивной бар с миницеxами	11015, 11014, 11016	14 927 000
Здание КПП-2	11013	6 840 000
Общежитие гостиничного типа	11006	94 071 000
Трансформаторная подстанция	11011	1 559 000
Трансформаторная подстанция	11010	1 547 000
Трансформаторная подстанция	11009	1 595 000
Газопровод высокого давления	12006	11 932 000
Газопровод низкого давления	16003	3 976 000
Здание туалета	11019	595 000
Ротонда	12002	268 000
Железобетонное ограждение	12001	5 243 000
Навес над родником	12004	212 000
Шашлычная-коптильная	12003	218 000
Беседка 4,5*3,0 м	42563	111 000
Беседка 4,5*3,0 м	12011	111 000
Беседка 3,5*2,3 м	12007	73 000
Беседка 3,5*2,3 м	12008	73 000
Беседка 3,5*2,3 м	12009	73 000
Беседка с полами 4*8 м	12010	146 000
Внутренние газовые сети	16002	423 000
Высоковольтная линия	16001	3 783 000
Система автоматического полива	42555	5 586 000
ИТОГО, руб.		1 767 282 000

1 767 282 000 (Один миллиард семьсот шестьдесят семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) рублей, без учета НДС

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В настоящем Отчете рыночная стоимость недвижимого имущества определялась в рамках затратного подхода, поэтому согласования результатов не требуется.

Табл. 28 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Затратный подход	1 767 282 000	1
Рыночная стоимость объекта, руб.		1 767 282 000

Так как Объектом оценки является комплекс объектов недвижимости, есть необходимость отразить итоговую стоимость для каждого объекта. Согласно данным международных стандартов оценки рыночная стоимость земельного участка не должна зависеть от тех улучшений, которые находятся на нем. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка и улучшений равна стоимости определенной в разделе 9.4.4.1. Рыночная стоимость улучшений (пп.№№ 2.1, 5.1, 5.2, 5.3) входящих в состав объектов, рассчитанных в рамках затратного подхода, определена пропорционально их балансовой стоимости.

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок	14021	1 601 600 000
2	Водозаборный узел	11008	2 294 000
	в том. числе		
2.1.	Артскаважина	11018	372 000
3	Здание автоматической телефонной станции	11003	3 428 000
	в том. числе		
3.1.	Башня радио-релейной станции (PPC)	-	-
4	Здание котельной	11007	6 598 000
5	Пивной бар с миницехами	-	14 927 000
	в том. числе		
5.1.	Здание минипекарни	11015	907 000
5.2.	Ресторан	11014	12 288 000
5.3.	Здание минипивзавода	11016	1 732 000

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
6	Здание КПП-2	11013	6 840 000
7	Общежитие гостиничного типа	11006	94 071 000
8	Трансформаторная подстанция	11011	1 559 000
9	Трансформаторная подстанция	11010	1 547 000
10	Трансформаторная подстанция	11009	1 595 000
11	Газопровод высокого давления	12006	11 932 000
12	Газопровод низкого давления	16003	3 976 000
13	Здание туалета	11019	595 000
14	Ротонда	12002	268 000
15	Железобетонное ограждение	12001	5 243 000
16	Навес над родником	12004	212 000
17	Шашлычная-коптильная	12003	218 000
18	Беседка 4,5*3,0 м	42563	111 000
19	Беседка 4,5*3,0 м	12011	111 000
20	Беседка 3,5*2,3 м	12007	73 000
21	Беседка 3,5*2,3 м	12008	73 000
22	Беседка 3,5*2,3 м	12009	73 000
23	Беседка с полами 4*8 м	12010	146 000
24	Внутренние газовые сети	16002	423 000
25	Высоковольтная линия	16001	3 783 000
26	Система автоматического полива	42555	5 586 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)			1 767 282 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 03 июля 2017 г., округленно составляет без учета НДС:

1 767 282 000 (Один миллиард семьсот шестьдесят семь миллионов двести восемьдесят две тысячи) рублей, без учета НДС

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Ликвидационная стоимость для Объекта оценки подразумевает под собой стоимость Объекта оценки в условиях продажи в срок меньше обычного срока экспозиции для таких объектов.

Каждому объекту, выставляемому на продажу, соответствует свой срок рыночной экспозиции, в течение которого данный объект может быть реализован по рыночной цене. Срок рыночной экспозиции определяется статистическими наблюдениями за рынком оцениваемого имущества. Как правило, информацию о данной характеристике можно получить у сотрудников фирм, занимающихся продажей рассматриваемого имущества.

Ускоренная продажа объекта подразумевает под собой его продажу за более короткое время экспозиции. В связи с этим продавец может не располагать достаточным временем для проведения предпродажной подготовки объекта и/или полноценной рекламной компании, что влечет снижение цены продажи объекта.

С точки зрения потенциального покупателя ускоренное приобретение объекта недвижимости сокращает время на мобилизацию финансовых средств, что может быть связано с дополнительными расходами. В результате, чтобы заинтересовать потенциального покупателя в приобретении данного имущества, продавец должен предоставить покупателю скидку, которая компенсирует все его затраты на ускоренную покупку.

Таким образом, ускоренная продажа объекта осуществляется по стоимости ниже его рыночной стоимости. Разница между рыночной и ликвидационной стоимостью составляет скидку на ускоренную продажу или ликвидационную скидку.

Существует несколько методик по определению скидки на ускоренную продажу.

В данном случае применен метод Галасюков¹⁹, позволяющий определить величину скидки на ускоренность продажи на основании информации о времени ускоренной экспозиции, эластичности рынка данного вида имущества и текущей ставки кредитования.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки определялась на основании рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (1)$$

где V_L – ликвидационная стоимость Объекта, при условии сокращенного метода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость Объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости Объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость Объекта оценки.

Для расчетов по данной формуле, приняты следующие значения параметров:

¹⁹Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV). Изд.3», 2007, Изд-во: Зоря, 312 страниц

td – (период дисконтирования) принимается равным разнице между рыночным сроком экспозиции и вынужденным сроком экспозиции, в данном случае этот период равен: $(12/12-3/12)$ лет;

m – (количество периодов начисления процентов в течение года) равно 12, так как ставка дисконтирования годовая;

i – (годовая ставка дисконта) принимается равной средней рублевой ставке по кредиту – 11,31%²⁰.

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$K_e = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (2)$$

где th – гиперболический тангенс;

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2.71828$ (const).

Определение коэффициента эластичности для Объекта оценки проведено по данным следующей таблицы.

Табл. 29 Значения коэффициента эластичности

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	2
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0.94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0.85
	Средняя	С единичной эластичностью	0.76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0.68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0.46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0.16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Для оцениваемого объекта было выбрано следующее значение коэффициента эластичности: 0.76.

Подставив вышеуказанные значения в формулы (1) и (2), получаем, что коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости Объекта оценки равен:

Табл. 30 Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Показатели
Эластичность объекта (0 - 2)	0,76
Коэффициент K_e учитывающий влияние эластичности спроса (по формуле)	0,641076961
Период дисконтирования td (разность рыночной эксп. и вынужд. эксп.) лет	0,75
Количество начислений в год m	12
Годовая ставка дисконтирования i , ставка по кредиту	11,31%
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости K_L	0,589
Ликвидационная скидка, %	41,08%
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	1 767 282 000
Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС	1 041 236 815
Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	1 041 237 000

²⁰Бюллетень банковской статистики №6 (289), табл. 4.3.5.

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки при условии ускоренной продажи в ограниченные сроки округленно составляет (без учета НДС):

1 041 237 000 (Один миллиард сорок один миллион двести тридцать семь тысяч) рублей

Определение ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав оцениваемого объекта, осуществлено в соответствии с удельным весом рыночной стоимости каждого объекта в общей рыночной стоимости Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Ликвидационная стоимость руб. без учета НДС (округленно)
1	Земельный участок	14021	943 621 000
2	Водозаборный узел	11008	1 352 000
	в том. числе		
2.1.	Артскважина	11018	219 000
3	Здание автоматической телефонной станции	11003	2 020 000
	в том. числе		
3.1.	Башня радио-релейной станции (РРС)	-	-
4	Здание котельной	11007	3 887 000
5	Пивной бар с миницеxами	-	8 795 000
	в том. числе		
5.1.	Здание минипекарни	11015	534 000
5.2.	Ресторан	11014	7 240 000
5.3.	Здание минипивзавода	11016	1 020 000
6	Здание КПП-2	11013	4 030 000
7	Общежитие гостиничного типа	11006	55 424 000
8	Трансформаторная подстанция	11011	919 000
9	Трансформаторная подстанция	11010	911 000
10	Трансформаторная подстанция	11009	940 000
11	Газопровод высокого давления	12006	7 030 000
12	Газопровод низкого давления	16003	2 343 000
13	Здание туалета	11019	351 000
14	Ротонда	12002	158 000
15	Железобетонное ограждение	12001	3 089 000
16	Навес над родником	12004	125 000
17	Шашлычная-коптильная	12003	128 000
18	Беседка 4,5*3,0 м	42563	65 000
19	Беседка 4,5*3,0 м	12011	65 000
20	Беседка 3,5*2,3 м	12007	43 000
21	Беседка 3,5*2,3 м	12008	43 000
22	Беседка 3,5*2,3 м	12009	43 000
23	Беседка с полами 4*8 м	12010	86 000
24	Внутренние газовые сети	16002	249 000
25	Высоковольтная линия	16001	2 229 000
26	Система автоматического полива	42555	3 291 000
ИТОГО, руб. без учета НДС			1 041 237 000

10. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках настоящего раздела произведена оценка рыночной стоимости движимого имущества, необходимого для функционирования гостиничного комплекса, принадлежащего АО «Дружба» (далее в рамках настоящего раздела Объекты оценки).

10.1. ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объектом оценки является движимое имущество, необходимое для функционирования гостиничного комплекса: транспортные средства, хозяйственный инвентарь, оборудование и прочее имущество.

Данное имущество расположено по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Рогозино, Park Hotel & SPA IMPERIAL.

Все объекты находятся в хорошем и отличном рабочем состоянии, используются по своему прямому назначению.

Полный список имущества, данные о первоначальной стоимости, дате постановки на баланс, балансовой стоимости представлены в Приложении к настоящему Отчету. По данным Заказчика, в стоимость приобретения (первоначальную стоимость) включены затраты покупателя на транспортировку до места поставки, монтаж и пуско-наладку оборудования (на имущество где данный тип услуг был необходим).

Описание автотранспортных средств представлено ниже.

Объекты не заложены и не обременены ограничениями на возможное использование.

Табл. 31 Описание транспортных средств

НАИМЕНОВАНИЕ	Объект оценки											Основные характеристики
	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Коробка передач	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Первоначальная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная стоимость, руб.	
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNFRСBJ639411	О 158 СН 190	механическая	2011	113 835	хорошее, рабочее	423 644,07	11.10.2011	0,00	грузовой - фургон, категория ТС - В, цвет - белый, мощность двигателя - 90 л.с. (66 кВт), рабочий объем двигателя - 1587 куб.см., тип двигателя - бензиновый, экологический класс - четвертый, организатор изготовитель - Автомобили Ситроен (Испания)
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXEЕВМCK22718	А 834 ХУ 197	механическая	2012	84 865	хорошее, рабочее	499 237,29	27.09.2012	0,00	легковой, категория ТС - В, цвет - белый, мощность двигателя - 104,72 л.с. (77 кВт), рабочий объем двигателя - 1596 куб.см., тип двигателя - бензиновый, экологический класс - пятый, организатор изготовитель - ЗАО "Форд Мотор Компани" (Россия)
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXEЕВМCK22719	А 832 ХУ 197	механическая	2012	74 264	хорошее, рабочее	499 237,29	03.10.2012	0,00	легковой, категория ТС - В, цвет - белый, мощность двигателя - 104,72 л.с. (77 кВт), рабочий объем двигателя - 1596 куб.см., тип двигателя - бензиновый, экологический класс - пятый, организатор изготовитель - ЗАО "Форд Мотор Компани" (Россия)
Автобус ПА3 3205	52 КУ 695288	000014028	X1M320530040009600	Н 058 МН 90	механическая	2004	124 272	хорошее, рабочее	431 144,00	09.12.2004	0,00	автобус, категория ТС - D, цвет - бело-синий, мощность двигателя - 130 л.с., рабочий объем двигателя - 4670 куб.см., тип двигателя - бензиновый, организатор изготовитель - ОАО "Павловский автобус"
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	механическая	1997	13 700	хорошее, рабочее	40 695,22	31.05.1997	0,00	поливомоечная машина КО-713.01, цвет - синий, шасси рама№ - 3428084, кузов № - 13029, мощность двигателя - 150 л.с. (110 кВт)
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	000014043	X7MDN41BP8M002090	В 204 ММ 150	механическая	2008	323 825	хорошее, рабочее	419 262,75	30.07.2008	0,00	легковой, категория ТС - В, цвет - синий, мощность двигателя - 105 л.с. (77,2 кВт), рабочий объем двигателя - 1599 куб.см., тип двигателя - бензиновый, экологический класс - третий, организатор изготовитель - ООО "Тагаз" (Россия)
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОВ 548431	042612	XTARSOY5LF0903274	К 756 ОТ 777	механическая	2015	183 697	хорошее, рабочее	507 739,83	10.11.2015	288 176,63	легковой, категория ТС - В, цвет - темно-коричневый, мощность двигателя - 104,7 л.с. (77 кВт), рабочий объем двигателя - 1598 куб.см., тип двигателя - бензиновый, экологический класс - четвертый, организатор изготовитель - ОАО "Автотаз" (Россия)
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	000014030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	механическая	2004	549	хорошее, рабочее	362 342,31	14.12.2004	0,00	Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1, цвет - синий, №двигателя - 619175, №коробки передач - 077754, №основного вездущего моста - 344351/375046, вид движителя - колесный, мощность двигателя - 60 кВт (80 л.с.)
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	XTH32213250388902	Е 384 МН 50	механическая	2004	340 655	хорошее, рабочее	245 550,00	29.11.2004	0,00	автобус для маршрутных перевозок, категория ТС - D, цвет - золотисто-желтый, мощность двигателя - 72,2 кВт, рабочий объем двигателя - 2285 куб.см., тип двигателя - бензиновый, организатор изготовитель - ОАО "Газ" (Россия)
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	00014045	X96322130В0706892	Р 216 РУ 190	механическая	2011	722 360	хорошее, рабочее	580 444,92	29.12.2011	0,00	специализированное пассажирское ТС (13 мест), категория ТС - D, цвет - серебристый, мощность двигателя - 120 л.с. (88,3 кВт), рабочий объем двигателя - 2781 куб.см., тип двигателя - дизельный, организатор изготовитель - ОАО "Газ" (Россия)
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	механическая	2004	2 000	хорошее, рабочее	642 796,00	29.11.2004	0,00	машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800, цвет - желтый, вид движителя - колесный, мощность двигателя - 45 л.с. (33,6 кВт), предприятие изготовитель - ОАО "Курганмашзавод" (Россия)

ООО «Институт Независимой Оценки»

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Коробка передач	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Первоначальная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная стоимость, руб.	Основные характеристики
Погрузчик одноковшовый TCM SSL-711	ТС 033029	0000013354	Недвигателя Kubota V3300-7Q1687	50 OE 6909	механическая	2007	4 955	хорошее, рабочее	874 126,90	28.12.2007	0,00	погрузчик одноковшовый TCM SSL-711, заводской номер машины - 56U00243, двигатель № - Kubota V3300-7Q1687, цвет- красный, вид движителя - колесный, мощность двигателя - 47,8 кВт (65,03 л.с.)
Минипогрузчик Bobcat 463	BE 734147	000013235	Недвигателя 3KBXL01.0BCB	50 OA 8205	механическая	2002	3 200	хорошее, рабочее	557 349,05	29.11.2004	0,00	минипогрузчик Bobcat 463, заводской номер машины - 522212221, Недвигателя - 3KBXL01.0BCB, цвет - белый, мощность двигателя - 16 кВт (22 л.с.)
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N221721400000462	C 385 CE 77	механическая	2004	73 385	хорошее, рабочее	364 049,27	11.01.2005	0,00	автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721, модель и Недвигателя - 40630C43197114, Накузова - 27520050156277, цвет - белый, мощность двигателя - 72,2 кВт, тип двигателя - бензиновый, рабочий объем двигателя - 2285 куб.см
Автогидроподъемник BC-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X8948211341АН3015	H 090 МН 90	механическая	2004	23 894	хорошее, рабочее	432 423,31	11.01.2005	0,00	модель и Недвигателя - 51300N 41028690, № шасси - 33070050867540, № кузова - 33070050071516, цвет - снежно-белый, мощность двигателя - 85,5 кВт, тип двигателя - бензиновый, рабочий объем двигателя - 4250 куб.см.
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	X9427071040007593	E 386 МН 90	механическая	2004	228 742	хорошее, рабочее	211 653,00	29.11.2004	0,00	модель и Недвигателя - 40630A43183204, шасси № - 33020052027678, кузов № - 33020050283805, цвет - снежно-белый, мощность двигателя - 72,2 кВт, рабочий объем двигателя - 2285 куб.см.
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	XTP45085040000299	H 057 МН 90	механическая	2004	49 018	не рабочее, требуется замена гидравлической магистрали	381 355,00	09.12.2004	0,00	модель - ЗИЛ-508,10 40267629, шасси №- 494560 4 3477874, кузов № - 494560 40032269, цвет - синий, мощность двигателя - 94,3 кВт, рабочий объем двигателя - 6000 куб.см., тип двигателя - бензиновый
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №0140000223	77 BC 9237	нет	2004	нет	хорошее, рабочее	72 033,00	14.12.2004	0,00	тележка тракторная ТТК-5, заводской № - 0140000223, цвет - серый, вид движителя - колесный

10.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Машины, оборудование представляют собой объекты движимого имущества.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

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.

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

Износ – это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым.

Критерием устранимости является экономическая целесообразность. Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат.

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Утрата товарного вида (УТВ) – может быть охарактеризована преждевременным ухудшением товарного (внешнего) вида автотранспортного средства, вызванное снижением прочности и долговечности отдельных деталей, узлов и агрегатов, соединений и защитных покрытий, вследствие выполнения ремонтных воздействий на его элементах, использованием при ремонте бывших в употреблении или отремонтированных запасных частей.

Экономическая жизнь – период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь может сильно отличаться – ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Действительный возраст – количество лет, прошедшее с момента изготовления имущества.

Эффективный возраст – возраст, определяемый состоянием и полезностью оборудования.

10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объектов оценки, а именно – основных средств (транспортные средства, оборудование, хозяйственный инвентарь, мебель и т.п.).

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую обоснованность, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. Максимальная продуктивность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших решений, влияющих на оценку величины рыночной стоимости объекта оценки.

Практика оценки транспортных средств, машин и оборудования не предполагает определения наиболее эффективного использования, поскольку использование транспортных средств, машин и оборудования иначе, чем это предусмотрено его прямым назначением, экономически не оправдано.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование по прямому существующему назначению.

10.4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять из себя не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

При оценке объектов возможно применение трех подходов:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

10.4.1. Подходы, использованные в процессе оценки.

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)» и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

При оценке машин и оборудования применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа. При определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

Затратный подход часто оказывается единственно возможным при оценке машин и оборудования специального назначения, уникальных объектов, изготовленных по индивидуальным заказам и не имеющих аналогов на рынке. Применение этого подхода также оправдано в случаях исчисления налога на имущество, страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, а также бухгалтерского учета основных средств и при их переоценке.

Методика определения полных затрат:

В состав стоимости воспроизводства (замещения) входят:

- затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода-изготовителя, в том числе:
 - прямые затраты (сырье, материалы, топливо и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и т.е.);
 - целевые сбытовые и управленческие расходы, косвенные затраты по оплате труда;
 - прибыль производства;
 - налоги, акцизы;
 - транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;
 - стоимость такелажных работ;
 - стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;
 - косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода представляются следующим образом:

- Определение полной стоимости воспроизводства или замещения;

- Определение потерь стоимости в результате физического износа;
- Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания;
- Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания;
- Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

Методы расчета физического износа

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик оборудования во время его эксплуатации под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрация» флуктуации температуры и влажности, качество обслуживания и др. Рост физического износа приводит к увеличению вероятности аварийных отказов оборудования и к снижению качественных характеристик выпускаемой с помощью этого оборудования продукции, что ведет к уменьшению остаточного срока службы всего изделия или некоторых его узлов и деталей.

Различают следующие виды физического износа:

- механический износ, результатом которого является снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности);
- абразивный износ – появление царапин и задиров на сопрягаемых поверхностях;
- смятие, вызывающее отклонение от плоскостности;
- усталостный износ, ведущий к появлению трещин» излому деталей;
- заедание, которое проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей;
- коррозионный износ, проявляющийся в окислении изнашиваемой поверхности.

Метод эффективного возраста (метод срока службы)

Определения физического износа наряду с методом экспертного анализа физического состояния.

Реальные сроки службы машин и оборудования могут отличаться от нормативных из-за различных факторов: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д.

При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения:

Срок службы (срок экономической жизни, $V_{сс}$) — период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или нормативный срок службы).

Остающийся срок службы ($V_о$) — предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст (V_x) — количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ($V_э$) — разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки объекта за прошедшие годы).

Сроки службы машин и оборудования имеют для оценщиков собственности только рекомендательный характер, поскольку отражают их возможности для среднестатистических условий эксплуатации. В каждом конкретном случае определения остающегося срока службы оборудования следует учитывать реально существующий на момент оценки физический износ. Преимуществом использования техники «Возраст/Срок службы» является то, что эффективный возраст часто может быть подсчитан по данным об основных активах, отраженным в финансовой документации клиента.

Проблема применения техники «Возраст/Срок службы» состоит в оценке оставшейся физической жизни актива. Если известны какие-то физические факторы, которые могут ограничить физическую жизнь, то должно быть проведено исследование.

Метод «Возраст/Срок службы» может использоваться для оценки и других элементов износа (при наличии необходимой информации): функционального, экономического и даже совокупного износа.

Экспертный анализ физического состояния

Этот метод предполагает привлечение экспертов для оценки фактического состояния машин и оборудования исходя из их внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Также оценщик может воспользоваться уже имеющимися данными периодически проводимых обследований состояния оборудования.

Функциональное устаревание

Обесценивание машин и оборудования, вызванное функциональным устареванием, является следствием появления новых технологий.

Если физический износ имеет абсолютный характер, то функциональное устаревание является относительным, потому что оно рассматривается по отношению к объектам-аналогам, и тем самым зависит от поля сравнения. Развитие науки, разработка новых технологий приводят к тому, что из-за функционального устаревания снимаются с производства и вытесняются с рынка целые поколения оборудования. С целью уменьшения потерь, связанных с функциональным устареванием, ужесточаются нормы амортизации и снижаются цены на старые машины и оборудование. Уменьшить потери можно также модернизацией действующего оборудования. Пределы модернизации определяются техническими возможностями и разностью стоимостей нового и модернизированного старого оборудования,

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин, оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат, определяемых как разность ПСВ и ПСЗ, и/или в виде избыточных эксплуатационных затрат, определяемых как текущая стоимость будущих избыточных операционных расходов.

Функциональное устаревание оцениваемых объектов может учитываться:

- 1) Применением формул «Недоиспользования» и «Возраст/Срок жизни».
- 2) Дисконтированием избыточных эксплуатационных затрат (для ОФУ).
- 3) Определением разности ПСВ и ПСЗ для оцениваемого объекта (для функционального устаревания технологического – ФУТ).
- 4) Введением коэффициентной поправки – множителя к цене аналога. Этот коэффициент может представлять собой отношение технического, производственного, конструктивного, эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к тому же параметру для современного аналога, если таковой имеется.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание называют также внешним износом, т.к. оно зависит от причин внешних по отношению к самому объекту оценки.

Экономическое устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса и предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций» правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениями административным распоряжениям.

Среди причин экономического устаревания можно выделить следующие:

- сокращение спроса;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья;
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции;
- инфляция;
- высокие процентные ставки;
- законодательные ограничения;
- изменения в структуре рынка товаров;
- факторы окружающей среды.

При расчете величины экономического устаревания используют принцип замещения, т.е. учитывают полезность объекта. В силу экономических причин часть оборудования (инвестиций, мощностей и т.д.) оказывается не задействованной и не приносит никакой прибыли. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

Экономическое устаревание, обусловленное снижением спроса на продукцию, низкой покупательской способностью, определяется, как правило, экспертным путем.

Совокупный износ

При расчете стоимости методами затратного подхода вся процедура оценки сводится к определению стоимости объекта оценки как нового и последующему вычитанию потерь стоимости от совокупного износа.

$$K_c = 1 - (1 - K_f) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_э)$$

K_c – коэффициент совокупного износа;

K_f – коэффициент физического износа в относительных величинах;

$K_{фун}$ – коэффициент функционального устаревания в относительных величинах;

$K_э$ – коэффициент экономического устаревания в относительных единицах.

Алгоритм применения Затратного подхода

Формульная сторона алгоритма Затратного подхода такова:

$$P_c = ПСВ (ПСЗ) * (1 - K_c)$$

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых объектов путем анализа и сравнения цен продаж и предложения идентичных или аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и продавцы, принимая при этом независимые решения.

Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Он реализуется через ряд последовательных этапов:

- сбор данных о реальных продажах, спросе и предложениях по объектам движимого имущества, сходным с объектом оценки.
- сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам.
- корректировка фактических цен продаж сравниваемых объектов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся вторичный рынок, таких как автомобили, строительное оборудование, суда, самолеты, некоторые виды станков, компьютеры. Оценивая машины и оборудование и пытаясь определить обоснованную рыночную стоимость оборудования, оценщик в поисках информации для оценки стоимости должен в первую очередь обратиться именно к рынку.

В практике наиболее широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж;
- метод направленных корректировок;
- методы статистических (корреляционных) моделей;
- метод удельных экономико-технических показателей.

Доходный подход

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

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объектов оценки, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации. В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости *реверсии*) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании.

Каждый из выше перечисленных методов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три метода оценки, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными методами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка определенного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных методов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один – рыночная стоимость.

Согласование результатов оценки

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10.4.2. Обоснование применяемых подходов при оценке рыночной стоимости движимого имущества

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов к оценке. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов его приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, - предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для

проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием не применения подходов (подхода).

Таким образом, учитывая специфику Объектов оценки, цель оценки и характер поставленной задачи, а также наличие и качество необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке, которые были использованы в данном Отчете.

Затратный подход

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.

К достоинствам данного подхода можно отнести универсальность, что означает возможность применения при оценке разнообразных видов имущества, включая специальное и уникальное.

Оценщик провел детальный анализ рынка и определил, что типичным способом приобретения значительной части оцениваемого имущества является заказ на его изготовление у специализированного производителя либо приобретение у специальных поставщиков. Также, по большинству Объектов оценки информации об их физико-технических параметрах предоставлено не было.

Таким образом, оценка производилась индексацией первоначальной стоимости, исходя из предположения, что данная стоимость соответствует цене на первичном рынке на дату приобретения. Пересчет осуществлялся с помощью индексов цен производителей, размещенных на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики.

Более подробное описание затратного подхода, выбора метода оценки для оцениваемого имущества представлено в разделе 10.4.4 («Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода») настоящего Отчета.

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке предполагает, что стоимость приносящей доход собственности непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов, которые принесет имущество в процессе эксплуатации за весь оставшийся срок экономической жизни. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом важным моментом является определение величины потока доходов, который владелец собственности сможет получать в будущем от арендных платежей и реверсии. Определение величины чистого операционного дохода, в свою очередь, предполагает знание таких величин как потенциальный валовых доход, уровень загрузки оборудования, операционные расходы и другие.

Объектом настоящей оценки является движимое имущество, которое не приносит самостоятельного дохода, поскольку является частью гостиничного комплекса. Это уже не просто оценка стоимости имущества или оборудования, это – оценка бизнеса. Доходность бизнеса, его стоимость, определяется не только стоимостью одной единицы оборудования или мебели, но и всеми другими факторами, в том числе и внешними, присущими производственному процессу. Попытка выделить из общей стоимости некоторую часть и приписать ее объекту оценки, как делается в рамках доходного подхода, не вполне корректно. Стоимость бизнеса определяется совокупностью

всех факторов, и выделить доход или стоимость, приходящиеся на конкретный объект, в большинстве случаев не представляется возможным.

Принимая во внимание все вышеизложенное, оценщик посчитал возможным не применять к оценке стоимости имущества доходный подход.

Сравнительный подход

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При прямом сравнении продаж рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предложены к продаже на соответствующем рынке, а затем вносятся корректировки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В данном Отчете проводилась массовая оценка движимого имущества. Распространенным случаем в практике оценки является задача оценить стоимость большого количества машин и оборудования. В настоящем Отчете списки предлагаемых к оценке объектов содержат сотни и тысячи позиций. Если использовать обычные методы единичной оценки, то потребуются большие затраты времени и средств, а сроки выполнения оценки не будут соответствовать установленным срокам по принятию управленческих решений в отношении имущества.

Также стоит учесть, что для части оцениваемых объектов не имеется достаточной информации о продажах аналогичных объектов на рынке б/у оборудования. Затруднена идентификация некоторой части объектов. По большинству Объектов оценки информации об их физико-технических параметрах предоставлено не было.

Оценщик смог найти достаточной информации на рынке б/у транспортных средств по некоторым Объектам оценки, поэтому по данным объектам оценщик произвел расчет в рамках сравнительного подхода. Более подробное описание сравнительного подхода, выбора метода оценки для оцениваемого имущества представлено в разделе 10.4.3 («Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода») настоящего Отчета.

По остальным позициям Оценщик посчитал возможным не применять сравнительный подход при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, в настоящем отчете для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества использовались следующие подходы:

- ***сравнительный подход – для оценки части транспортных средств;***
- ***затратный подход для всего остального имущества.***

10.4.3. Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода

В данном разделе определена рыночная стоимость движимого имущества, а именно транспортных средств.

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

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

Объекты сравнения- объект оценки и аналоги объекта оценки.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта, имеющего аналогичную полезность).

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов – аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений));
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование;
- при корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки»;

- корректировки производятся в определенной последовательности: сначала корректировки 1-го уровня, затем – 2-го уровня.

Методы (методики) корректировки цен (корректировки цен по независимым элементам сравнения) можно разделить на количественные и качественные. Специалисты в области оценки выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные комбинирования и модификации этих методов.

Для проведения расчетов в качестве объектов сравнения Оценщиком были отобраны аналоги по следующим критериям: марка, модель; рабочее состояние, год выпуска.

Описание объектов – аналогов представлено в следующей ниже таблице, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

Табл. 32 Объекты-аналоги

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Источник информации
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	2011	113 835	хорошее, рабочее	2011	150000	275000	хорошее	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/citroen/berlingo/10110614-70cd0682/
					2011	126643	480000	хорошее	https://msk.am.ru/used/citroen/berlingo/avs-favorit-motors-avtomobil-s-probegom-6f004488d189528f/
					2011	132000	360000	хорошее	https://msk.am.ru/used/citroen/berlingo/prv-1485f2e/
					2012	67000	469000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052835420-f993d7/?geo_id=1
Легковой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	2012	84 865	хорошее, рабочее	2012	196560	410000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052614196-e98747/?geo_id=1
					2012	85160	460000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1047898434-a2f7d/?geo_id=1
					2012	98000	455000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1051091188-f9d8/?geo_id=1
					2012	160000	420000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1051120126-b44854/?geo_id=1
Легковой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	2012	74 264	хорошее, рабочее	2012	67000	479000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1051120126-b44854/?geo_id=1
					2012	196560	410000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052614196-e98747/?geo_id=1
					2012	85160	460000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1047898434-a2f7d/?geo_id=1
					2012	98000	455000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1051091188-f9d8/?geo_id=1
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	2004	124 272	хорошее, рабочее	2012	160000	420000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1051120126-b44854/?geo_id=1
					2006	80000	115000	хорошее	https://auto.ru/bus/used/sale/paz/3205/10122436-d25881/?geo_id=1
					2002	29069	160000	хорошее	https://auto.ru/bus/used/sale/paz/3205/6722518-6e97786d/?geo_id=1
					2006	50000	170000	хорошее	https://auto.ru/bus/used/sale/paz/3205/6669514-005f/?geo_id=1
Поливомежная машина КО 713-1	77 ВК 583531	1997	13 700	хорошее, рабочее	2004	300000	50000	хорошее	https://auto.ru/bus/used/sale/paz/3205/6355749-3bb2/?geo_id=1
					2007	255000	135000	хорошее	https://auto.ru/bus/used/sale/paz/3205/6355749-3bb2/?geo_id=1
					2008	17000	310000	хорошее	https://spec.drom.ru/kemerovo/bus/paz-32053-2008-g-17-tyr-probeg-55783568.html
					2005	87000	530000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/616240-cc71a.html
Поливомежная машина КО 713-1	77 ВК 583531	1997	13 700	хорошее, рабочее	2008	80000	530000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15006754-d6a510.html
					2008	75000	500000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15008494-4b11.html
					2004	50000	205000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15009670-74b965.html
					2008	26000	750000	хорошее	https://ekskavator.ru/trade/lot/448287/2008-kommash-armazs-ko-713n.html
2008	64500	590000	хорошее	https://www.ubu.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstekhnika/prodazha_polvomoechnaya Mashina zil ko 713 n 4399132					
1997	100000	160000	хорошее	http://mfast.com/item/58f97d5faad13e4ed6bc4a					

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Источник информации
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	2008	323 825	хорошее, рабочее	2008	165000	180000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1050756766-6856/?geo_id=1
					2008	160000	245000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052080712-812a/?geo_id=1
					2008	145000	290000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1051417004-60670/?geo_id=1
					2005	270000	200000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052519358-9dba/
					2006	300000	255000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1053507708-878f/
					2005	350000	200000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052347422-9b4f/
					2005	340000	170000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1051956742-3b71/
					2004	250000	195000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052132826-obd14/
					2004	260000	200000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052547902-b7ae5/
					2005	250000	205000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1053319656-93d266e4/
					2009	140000	279000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1052297552-5cc7c3/
					2009	106000	350000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1051307720-ae521/
					2010	51000	420000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1047175920-a789/
					2009	113000	310000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1053343862-d3339f0b/
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОВ 548431	2015	183 697	хорошее, рабочее	2015	61000	410000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1051958368-c56a/?geo_id=1
					2015	48000	465000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1050194418-7deb/?geo_id=1
					2015	56000	459000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1052860686-9a79a5/?geo_id=1
					2015	33050	540000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1049197004-496ceb/?geo_id=1
					2015	14000	660000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1050661144-b8cf/?geo_id=1
					2015	38000	490000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1049722128-edd32/?geo_id=1
					2015	57000	470000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1051559668-49cd02/?geo_id=1
					2015	27500	550000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1052143888-ca06fd/?geo_id=1
					2013	100000	340000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053193988-aae35f1d/
					2013	105000	355000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053296558-b4175/
					2014	166000	470000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053216468-a8f7/
					2014	215000	385000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053376566-8f8be9/
					2016	25000	570000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053682094-9e581/
					2014	114000	420000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1053335702-6fea/
2014	105000	400000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1051975466-8a70f/					
2014	137000	350000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1052865540-3d3449/					
2013	150000	380000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1052628748-d7f7/					
2013	172000	365000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1051991894-1af790/					
2013	149134	378000	хорошее	https://auto.ru/cars/used/sale/vaz/largus/1049065800-23de4/					

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Источник информации
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.ПТР-1	ВВ 000797	2004	549	хорошее, рабочее	2005	2200	580000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15005240-0382.html
					2006	2882	500000	хорошее	https://special.auto.ru/dredge/used/sale/15008982-3a4c16.html
					2003	3000	530000	хорошее	https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15009440-276a.html
					2007	2550	550000	хорошее	https://special.auto.ru/dredge/used/sale/15010556-3b28e.html
					2010	1000	900000	хорошее	https://special.auto.ru/dredge/used/sale/1566108-bab07e.html
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	2004	340 655	хорошее, рабочее	2012	2400	1000000	хорошее	https://special.auto.ru/dredge/used/sale/15004700-5f2e.html
					2012	133261	480000	хорошее	https://respublika-bashkortostan.gruzovik.ru/offers/passengers/minibus/gaz-gazel-322132/740082/
					2005	622790	99000	хорошее	https://www.avtorinok.ru/trucks/avtobus/mikro-avtobus/car-701134/
					2005	537651	99000	хорошее	https://www.avtorinok.ru/trucks/avtobus/mikro-avtobus/car-701133/
					2003	500000	70000	хорошее	https://spec.drom.ru/nizheavtoyovsk/bus/prodaetsya-gazel-passazhirskaja-55281382.html
					2004	80000	70000	хорошее	https://spec.drom.ru/nizheavtoyovsk/bus/prodam-gazel-322132-42629655.html
					2008	78000	90000	хорошее	https://spec.drom.ru/prokopevsk/bus/prodam-passazhirskuju-gazel-52045056.html
					2007	235000	130000	хорошее	https://spec.drom.ru/voronezh/bus/gaz-322132-55087074.html
					2004	462189	65000	хорошее	https://spec.drom.ru/vologograd/bus/prodaetsya-gazel-54917268.html
					2004	100000	55000	хорошее	https://spec.drom.ru/vologograd/bus/prodaetsya-gazel-54917268.html
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	2011	722 360	хорошее, рабочее	2011	90000	450000	хорошее	https://spec.drom.ru/barnaul/bus/prodaetsya-gazel-passazhirskaja-gaz-32213-54397842.html
					2011	150000	420000	хорошее	https://spec.drom.ru/ust-illinsk/bus/prodaetsya-mikroavtobus-gazel-biznes-2781-kub-sm-13-mest-55065103.html
					2011	290000	360000	хорошее	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/10154236-b361/
					2011	190000	350000	хорошее	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/10137178-784a8a/
					2011	320000	300000	хорошее	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/6238076-a349ec/
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	2004	2 000	хорошее, рабочее	2005	2000	480000	хорошее	http://mksm-servis.ru/mksm-800.html?yclid=3725261040339131282&utm_expid=149036527-
					2005	1900	480000	хорошее	http://www.mksm-servis.ru/
					2008	1240	550000	хорошее	https://special.auto.ru/autoloader/used/sale/15008896-5bdced.html
					2004	1080	650000	хорошее	https://special.auto.ru/autoloader/used/sale/556037-e1bac2.html
					2014	500	950000	хорошее	https://special.auto.ru/autoloader/used/sale/619534-dc57b3.html
Погрузчик одноковшовый TCM SSL-711	ТС 033029	2007	4 955	хорошее, рабочее	2006	260	850000	хорошее	http://mksm-servis.ru/mksm-800-h.html?utm_expid=149036527-0.HsQl170Q0iiqUyURaZFx0Q.1&utm_referrer=http%3A%2Fwww.mksm-servis.ru%2Fbu-mashiny%2F
					2017	новое	2850000	новое	http://www.atlet-spb.ru/tcm-ssl-711/
					2017	новое	2319000	новое	https://traktor-velikan.ru/technics/tcm/134-minipoguzchik-tcm-ssl-711/
					2016	новое	2800000	новое	http://sklad38.ru/products/105/455/

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Источник информации
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	2002	3 200	хорошее, рабочее	2016	новое	2800000	новое	http://sklad38.ru/products/105/455/
					2016	новое	1510267	новое	https://exkavator.ru/trade/lot/410760/2016-bobcat_s70.html
					2016	новое	1510979	новое	https://exkavator.ru/trade/lot/412310/2016-bobcat_s70.html
					2017	новое	1466959	новое	http://www.b-loader.ru/cena_bobcat.htm
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	2004	73 385	хорошее, рабочее	2017	новое	1560000	новое	http://www.tehnoplaza.ru/catalog-brand/bobcat/kolesnye-mini-pogruzchiki-ssl/mini-pogruzchik-bobcat-s70/
					2017	новое	1950000	новое	http://www.ekomedika.ru/e/49-avtomobil-skoroy-meditsinskoy-pomoshchi-gazel
					2017	новое	1985000	новое	http://spb.luidorbus.ru/contacts/
Автогидродожденик ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	2004	23 894	хорошее, рабочее	2017	новое	1900000	новое	http://www.avtogaz68.ru/novosti/oficialnyj-diler-gaz-avtocentr-%C2%ABazimut%C2%BB-predlagaet-priobresti-novyye-avtomobili-skoroy-meditsinskoy-pomoshhi.html
					2017	новое	1950000	новое	http://promteh-nn.ru/produktsiya/spec-transport/asm/gaz-asm/sobol-4x4-class-a
					2017	новое	2690000	новое	http://www.nizhspecavto.com/goods/51593434-avtoyshka_vs_18_04_na_shassi_gaz_3307_nizhspecavto
					2017	новое	2690000	новое	https://nizhspecavto.tiu.ru/p24055932-avtoyshka-1804-shassi.html
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	2004	228 742	хорошее, рабочее	2017	новое	2690000	новое	http://nn.satom.ru/p/54357666-avtoyshka-vs-18-04-na-shassi-gaz-3309-3307/
					2017	новое	2750000	новое	http://www.dortehavto.ru/catalog/avtoyshki-avtogidropodjomniki/kolenchatye-avtoyshki/vs-
					2006	300000	250000	хорошее	https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/gaz_gazel_2006_1142530157
					2006	500000	250000	хорошее	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/avtomobili/gaz_gazel_2006_1053751232
					2006	130000	155000	хорошее	https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/gaz_gazel_2006_872943915
					2008	260000	290000	хорошее	https://www.avito.ru/dimitrograd/avtomobili/gaz_gazel_2008_1072399086
					2005	120000	150000	хорошее	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_2005_778002914
					2006	140000	155000	хорошее	https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/gaz_gazel_2006_1146778316
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	2004	49 018	не рабочее, требуется замена гидравлической магистрали	2006	200000	220000	хорошее	http://www.bibika.ru/card.php?idcars=5609229
					2005	93000	290000	хорошее	https://www.avito.ru/ryazan/gidroviki_1_spetstehnika/zil_4suesu_samosval_2005_goda_yiz-681340
					2000	5000	170000	хорошее	https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/45085/10186090-26e3f/?geo_id=225
					2005	70000	360000	хорошее	https://www.avito.ru/kandalaksha/gruzoviki_1_spetstehnika/zil_4samosval_1035457767
					2006	90000	240000	хорошее	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/gruzoviki_1_spetstehnika/zil_samosval_2006gv_933867843
					2006	52000	550000	хорошее	https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/45085/5818455-0598/?geo_id=225
					2003	63000	250000	хорошее	https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/45085/6242104-f79343/?geo_id=225
					2003	50000	200000	хорошее	https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/45085/6684336-ca209/?geo_id=225

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Источник информации
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	2004	нет	хорошее, рабочее	н/д	н/д	12000	хорошее	https://fermer.ru/board/sale/222586
					н/д	н/д	15000	хорошее	http://www.lrbo.ru/c178-137872.html
					н/д	н/д	10000	хорошее	https://www.stroyteh.ru/sale/trailer/638512/
					н/д	н/д	15000	хорошее	https://www.stroyteh.ru/sale/trailer/1056847/

Оценщик использовал все доступные возможности для получения информации об их характеристиках, в том числе опрос представителей продавцов. Оценщик принимает все полученные от представителей данные по аналогам в качестве достоверных.

Элементы сравнения.

В ходе анализа отобранных аналогов было выявлено несколько факторов, которые объясняли различия в ценах предложения. Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- корректировка на передаваемые права;
- корректировка на условия финансирования;
- корректировка на время свершения сделки;

- корректировка на цену предложения.

Поправки данного блока по описанным элементам сравнения проводятся традиционно, носят название последовательных и выполняются одна за другой.

Вторая группа элементов сравнения может включать в себя:

- марка, модель;
- год выпуска;
- состояние;
- затраты на доставку;
- пробег.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на виды:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;

- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторые компоненты, представленные в абсолютном (стоимостном) выражении;

- учет различий путем составления интегрального показателя качества.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

Корректировка цен по 1-ой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Как правило, право собственности выше ценится рынком, чем право долгосрочной аренды или аренды на инвестиционных условиях. Все подобранные объекты-аналоги, равно как и Объект оценки, находятся в собственности. Корректировка на различие состав прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования. Цены сделок для разных объектов могут различаться за счет различных условий финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на цену предложения. При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует.

Телефонный опрос продавцов объектов - аналогов Оценщик выяснил, что возможен торг в пределах 5-15%. Поэтому оценщик посчитал возможным к стоимости объектов – аналогов применить скидку на торг в размере среднего значения указанного диапазона – 10%.

Корректировка на время совершения сделки. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже с апреля 2017 – июнь 2017 года.

Телефонные опрос представителей продавцов, выявил следующее: Объекты – аналоги, которые предлагались к продаже раньше даты оценки – были проданы или предлагались к продаже на дату оценки, по стоимости указанной в объявлении.

Поэтому Оценщик, не применял корректировку на время свершения сделки.

Корректировка цен по 1-ой группе элементов сравнения проводится последовательно по каждому элементу. Корректировка по 1-ой группе элементов сравнения представлена в таблице ниже.

Табл. 33 Корректировка по 1-ой группе элементов сравнения.

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Скидка на торг	Скорректированная стоимость, руб.					
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	2011	113 835	хорошее, рабочее	2011	150000	275000	хорошее	10%	247500					
					2011	126643	480000	хорошее	10%	432000					
					2011	132000	360000	хорошее	10%	324000					
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	2012	84 865	хорошее, рабочее	2012	67000	469000	хорошее	10%	422100					
					2012	196560	410000	хорошее	10%	369000					
					2012	85160	460000	хорошее	10%	414000					
					2012	98000	455000	хорошее	10%	409500					
					2012	160000	420000	хорошее	10%	378000					
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	2012	74 264	хорошее, рабочее	2012	67000	479000	хорошее	10%	431100					
					2012	196560	410000	хорошее	10%	369000					
					2012	85160	460000	хорошее	10%	414000					
					2012	98000	455000	хорошее	10%	409500					
					2012	160000	420000	хорошее	10%	378000					
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	2004	124 272	хорошее, рабочее	2006	80000	115000	хорошее	10%	103500					
					2002	29069	160000	хорошее	10%	144000					
					2006	50000	170000	хорошее	10%	153000					
					2004	300000	50000	хорошее	10%	45000					
					2007	255000	135000	хорошее	10%	121500					
					2008	17000	310000	хорошее	10%	279000					
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	1997	13 700	хорошее, рабочее	2005	87000	530000	хорошее	10%	477000					
					2008	80000	530000	хорошее	10%	477000					
					2008	75000	500000	хорошее	10%	450000					
					2004	50000	205000	хорошее	10%	184500					
					2008	26000	750000	хорошее	10%	675000					
					2008	64500	590000	хорошее	10%	531000					
					1997	100000	160000	хорошее	10%	144000					
					2008	160000	245000	хорошее	10%	220500					
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	2008	323 825	хорошее, рабочее	2008	145000	290000	хорошее	10%	261000					
					2005	270000	200000	хорошее	10%	180000					
					2006	300000	255000	хорошее	10%	229500					
					2005	350000	200000	хорошее	10%	180000					
					2005	340000	170000	хорошее	10%	153000					
					2004	250000	195000	хорошее	10%	175500					
					2004	260000	200000	хорошее	10%	180000					
					2005	250000	205000	хорошее	10%	184500					
					2009	140000	279900	хорошее	10%	251910					
					2009	106000	350000	хорошее	10%	315000					
					2010	51000	420000	хорошее	10%	378000					
					2009	113000	310000	хорошее	10%	279000					
					Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОВ 548431	2015	183 697	хорошее, рабочее	2015	61000	410000	хорошее	10%	369000
										2015	48000	465000	хорошее	10%	418500
2015	56000	459000	хорошее	10%						413100					
2015	33050	540000	хорошее	10%						486000					
2015	14000	660000	хорошее	10%						594000					
2015	38000	490000	хорошее	10%						441000					
2015	57000	470000	хорошее	10%						423000					
2015	27500	550000	хорошее	10%						495000					
2013	100000	340000	хорошее	10%						306000					
2013	105000	355000	хорошее	10%						319500					
2014	166000	470000	хорошее	10%						423000					
2014	215000	385000	хорошее	10%						346500					
2016	25000	570000	хорошее	10%						513000					
2014	114000	420000	хорошее	10%						378000					
2014	105000	400000	хорошее	10%						360000					
2014	137000	350000	хорошее	10%						315000					
2013	150000	380000	хорошее	10%						342000					
2013	172000	365000	хорошее	10%						328500					
2013	149134	378000	хорошее	10%	340200										

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Скидка на торг	Скорректированная стоимость, руб.
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТП-1	ВВ 000797	2004	549	хорошее, рабочее	2006	2882	500000	хорошее	10%	450000
					2003	3000	530000	хорошее	10%	477000
					2007	2550	550000	хорошее	10%	495000
					2010	1000	900000	хорошее	10%	810000
					2012	2400	1000000	хорошее	10%	900000
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	2004	340 655	хорошее, рабочее	2012	133261	480000	хорошее	10%	432000
					2005	622790	99000	хорошее	10%	89100
					2005	537651	99000	хорошее	10%	89100
					2003	500000	70000	хорошее	10%	63000
					2004	80000	70000	хорошее	10%	63000
					2008	78000	90000	хорошее	10%	81000
					2007	235000	130000	хорошее	10%	117000
					2004	462189	65000	хорошее	10%	58500
					2004	100000	55000	хорошее	10%	49500
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 HE 551021	2011	722 360	хорошее, рабочее	2011	90000	450000	хорошее	10%	405000
					2011	150000	420000	хорошее	10%	378000
					2011	290000	360000	хорошее	10%	324000
					2011	190000	350000	хорошее	10%	315000
					2011	320000	300000	хорошее	10%	270000
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКМС-800	ВВ 288448	2004	2 000	хорошее, рабочее	2005	2000	480000	хорошее	10%	432000
					2005	1900	480000	хорошее	10%	432000
					2008	1240	550000	хорошее	10%	495000
					2004	1080	650000	хорошее	10%	585000
					2014	500	950000	хорошее	10%	855000
					2006	260	850000	хорошее	10%	765000
					2006	260	850000	хорошее	10%	765000
Погрузчик одноковшовый ТСМ SSL-711	ТС 033029	2007	4 955	хорошее, рабочее	2017	новое	2850000	новое	10%	2565000
					2017	новое	2319000	новое	10%	2087100
					2016	новое	2800000	новое	10%	2520000

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Год выпуска	Пробег, км.	Стоимость, руб.	Состояние	Скидка на торг	Скорректированная стоимость, руб.
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	2002	3 200	хорошее, рабочее	2016	новое	1510979	новое	10%	1359881
					2017	новое	1466959	новое	10%	1320263
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	2004	73 385	хорошее, рабочее	2017	новое	1560000	новое	10%	1404000
					2017	новое	1950000	новое	10%	1755000
					2017	новое	1985000	новое	10%	1786500
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	2004	73 385	хорошее, рабочее	2017	новое	1900000	новое	10%	1710000
					2017	новое	1950000	новое	10%	1755000
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	2004	23 894	хорошее, рабочее	2017	новое	2690000	новое	10%	2421000
					2017	новое	2690000	новое	10%	2421000
					2017	новое	2690000	новое	10%	2421000
					2017	новое	2750000	новое	10%	2475000
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	2004	228 742	хорошее, рабочее	2006	300000	250000	хорошее	10%	225000
					2006	500000	250000	хорошее	10%	225000
					2006	130000	155000	хорошее	10%	139500
					2008	260000	290000	хорошее	10%	261000
					2005	120000	150000	хорошее	10%	135000
					2006	140000	155000	хорошее	10%	139500
					2006	200000	220000	хорошее	10%	198000
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	2004	49 018	не рабочее, требуется замена гидравлической магистрали	2005	93000	290000	хорошее	10%	261000
					2000	5000	170000	хорошее	10%	153000
					2005	70000	360000	хорошее	10%	324000
					2006	90000	240000	хорошее	10%	216000
					2006	52000	550000	хорошее	10%	495000
					2003	63000	250000	хорошее	10%	225000
					2003	50000	200000	хорошее	10%	180000
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	2004	нет	хорошее, рабочее	н/д	н/д	12000	хорошее	10%	10800
					н/д	н/д	15000	хорошее	10%	13500
					н/д	н/д	10000	хорошее	10%	9000
					н/д	н/д	15000	хорошее	10%	13500

Корректировка цен по 2-ой группе элементов сравнения.

При проведении корректировок по 2-ой группе элементов сравнения для объектов – аналогов были определены значения факторов по каждому элементу сравнения.

Корректировка на доставку. Объекты – аналоги находятся за пределами г. Москва и Московская область, поэтому необходимо учесть стоимость доставки. Стоимость доставки в пределах России в зависимости от региона, находится в границе 20 000 - 40 000 руб. Автотранспорт является дорогостоящим объектом, поэтому стоимость доставки в стоимости самого

транспортного средства незначительна и составляет менее 1%. Таким образом, Оценщик посчитал возможным не применять корректировку на доставку.

Корректировка на состояние. Объекты – аналоги, также как объект оценки находятся в хорошем рабочем состоянии. Оценщик посчитал возможным не применять корректировку на состояние.

В качестве элементов сравнения второй группы были выбраны следующие ценообразующих фактора:

- марка, модель;
- год выпуска;
- пробег (км.) или наработка (мotto/часы).

Исходя из описания – аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае количественного метода корректировки цен по независимым элементам сравнения для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

При проведении оценки были применены два метода корректировки цен по 2-ой группе элементов сравнения:

- метод регрессионного анализа;
- метод построения корреляционной модели.

Метод регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости использования математических формул между изменениями цен объекта и изменениями каких-либо его характеристик.

Для применения данного метода необходимо, чтобы объем выборки рыночных данных был равный 3-х кратному числу используемых моделью независимых ценообразующих факторов.

Для примера расчета Оценщик выбрал Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132 (Е 384 МН 50). Для этого Оценщик сформировал числовой массив данных, пригодный для построения линейной регрессии.

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	Е 384 МН 50	2004	340 655	2012	133261	432000
						2005	622790	89100
						2005	537651	89100
						2003	500000	63000
						2004	80000	63000
						2008	78000	81000
						2007	235000	117000
						2004	462189	58500
						2004	100000	49500

Далее была построена регрессии следующего вида:

$$Y = a + bx_1 + bx_2, \text{ где}$$

- Y – зависимая переменная или переменная отклика. Это значение, которое мы ожидаем для y (в среднем), если мы знаем величину x, т.е. это «предсказанное значение» y;
- A – свободный член (пересечение)/ линии оценки; это значение Y, когда x=0;
- B – угловой коэффициент или градиент оцененной линии; она представляет собой величину, на которую Y увеличивается в среднем, если мы увеличиваем x на одну единицу;
- X₁ – год выпуска;

- X_2 – наработка/пробег.

Вывод итогов		Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132							
<i>Регрессионная статистика</i>									
Множественный R	0,891861847								
R-квадрат	0,795417554								
Нормированный R-квадрат	0,727223405								
Стандартная ошибка	62857,06617								
Наблюдения	9								
<i>Дисперсионный анализ</i>									
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>				
Регрессия	2	92169295393	46084647696	11,66401471	0,008562589				
Остаток	6	23706064607	3951010768						
Итого	8	1,15875E+11							
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>	
Y-пересечение	-80806131,67	17503831,82	-4,616482408	0,003628707	-123636465,2	-37975798,15	-123636465,2	-37975798,15	
Год выпуска	40332,34167	8719,50688	4,625530116	0,003594475	18996,47695	61668,20639	18996,47695	61668,20639	
Пробег, км.	0,079287723	0,110405278	0,718151569	0,499659585	-0,190864259	0,349439706	-0,190864259	0,349439706	
Год выпуска ОО	2004								
Пробег ОО	340655								
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.	46891								
Стоимость ОО, без учета НДС, руб	39738								

Далее по такому же принципу была произведена оценка следующих объектов: Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800, Поливомоечная машина КО-713.01, Автобус ПАЗ-320530, Автомобиль Hyundai Elantra, Автомобиль Lada Largus, Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01. РТР-1 и др.

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Наработка, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуска	Наработка, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	50 ОО 5987	2004	2 000	2005	2000	432000
						2005	1900	432000
						2008	1240	495000
						2004	1080	585000
						2014	500	855000
						2008	260	765000

Вывод итогов		Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800							
<i>Регрессионная статистика</i>									
Множественный R	0,961649542								
R-квадрат	0,924769841								
Нормированный R-квадрат	0,874616402								
Стандартная ошибка	63289,45063								
Наблюдения	6								
<i>Дисперсионный анализ</i>									
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>				
Регрессия	2	1,47715E+11	73857668158	18,43881216	0,020634216				
Остаток	3	12016663684	4005554561						
Итого	5	1,59732E+11							
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>	
Y-пересечение	-26507223,07	17837152,74	-1,486068066	0,233954761	-83273003,9	30258558	-8,3E+07	30258558	
Год выпуска	13618,74067	8873,995652	1,534679665	0,222422528	-14622,274	41859,76	-14622,3	41859,76	
Наработка, мото/часы	-199,0740296	46,17471193	-4,311321529	0,022978806	-346,022571	-52,1255	-346,023	-52,1255	
Год выпуска ОО	2004								
Наработка ОО, мото/часы	2000								
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.	386585								
Стоимость ОО, без учета НДС, руб	327615								

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарн ый номер	Регистрацион ный номер	Год выпуск а	Пробе г, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуск а	Пробе г, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	С 435 МТ 50	1997	13 700	2005	87000	477000
						2008	80000	477000
						2008	75000	450000
						2004	50000	184500
						2008	26000	675000
						2008	64500	531000
						1997	100000	144000
ВЫВОД ИТОГОВ		Поливомоечная машина КО-713.01						
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R		0,821147836						
R-квадрат		0,674283769						
Нормированный R-квадрат		0,511425653						
Стандартная ошибка		132738,893						
Наблюдения		7						
<i>Дисперсионный анализ</i>								
		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>		
Регрессия		2	1,45901E+11	72950736836	4,140314196	0,106091063		
Остаток		4	70478454900	17619613725				
Итого		6	2,1638E+11					
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t- статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение		-72380470,97	31514544,4	-2,296732266	0,08323778	-159878873,5	15117932	-1,6E+08 15117932
Год выпуска		36321,06361	15667,4502	2,318249821	0,081292635	-7178,751795	79820,88	-7178,75 79820,88
Пробег, км.		-0,566412845	2,581742989	-0,219391646	0,837085669	-7,734480528	6,601655	-7,73448 6,601655
Год выпуска ОО		1997						
Пробег ОО		13700						
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.		144933						
Стоимость ОО, без учета НДС, руб		122825						

Автобус ПАЗ-320530

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	000014028	Н 058 МН 90	2004	124 272	2006	80000	103500
						2002	29069	144000
						2006	50000	153000
						2004	300000	45000
						2007	255000	121500
						2008	17000	279000

Вывод итогов		Автобус ПАЗ-320530							
<i>Регрессионная статистика</i>									
Множественный R	0,855805458								
R-квадрат	0,732402982								
Нормированный R-квадрат	0,55400497								
Стандартная ошибка	51901,4969								
Наблюдения	6								
<i>Дисперсионный анализ</i>									
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>				
Регрессия	2	22118203859	11059101930	4,105443633	0,13842735				
Остаток	3	8081296141	2693765380						
Итого	5	30199500000							
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>	
Y-пересечение	-34792726,74	21495848,78	-1,618578875	0,203970849	-103202111,3	33616658	-1E+08	33616658	
Год выпуска	17445,07798	10717,90822	1,627656967	0,202079046	-16664,08942	51554,25	-16664,1	51554,25	
Пробег, км.	-0,429867553	0,188490093	-2,280584331	0,106877771	-1,029727154	0,169992	-1,02973	0,169992	
Год выпуска ОО	2004								
Пробег ОО	12272								
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.	161934								
Стоимость ОО, без учета НДС, руб	137232								

Автомобиль Hyundai Elantra

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 MC 853186	000014043	В 204 MM 150	2008	323 825	2008	165000	162000
						2008	160000	220500
						2008	145000	261000
						2005	270000	180000
						2006	300000	229500
						2005	350000	180000
						2005	340000	153000
						2004	250000	175500
						2004	260000	180000
						2005	250000	184500
						2009	140000	251910
						2009	106000	315000
						2010	51000	378000
2009	113000	279000						

ВЫВОД ИТОГОВ		Автомобиль Hyundai Elantra						
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,82794516							
R-квадрат	0,685493187							
Нормированный R-квадрат	0,628310131							
Стандартная ошибка	39944,03422							
Наблюдения	14							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	2	38253362956	19126681478	11,9876975	0,0017257			
Остаток	11	17550784566	1595525870					
Итого	13	55804147521						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	-26278362,03	23165512,33	-1,134374308	0,280753267	-77265310,89	24708587	-7,7E+07	24708587
Год выпуска	13237,58794	11519,49899	1,149146153	0,274869179	-12116,65838	38591,83	-12116,7	38591,83
Пробег, км.	-0,297605091	0,261850504	-1,136545804	0,279882219	-0,873934164	0,278724	-0,87393	0,278724
Год выпуска ОО	2008							
Пробег ОО	323825							
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.	206343							
Стоимость ОО, без учета НДС, руб	174867							

Автомобиль Lada Largus

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги		
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.
Легковой автомобиль LADA Largus	63 OB 548431	042612	K 756 OT 777	2015	183 697	2015	61000	369000
						2015	48000	418500
						2015	56000	413100
						2015	33050	486000
						2015	14000	594000
						2015	38000	441000
						2015	57000	423000
						2015	27500	495000
						2013	100000	306000
						2013	105000	319500
						2014	166000	423000
						2014	215000	346500
						2016	25000	513000
						2014	114000	378000
						2014	105000	360000
						2014	137000	315000
						2013	150000	342000
2013	172000	328500						
2013	149134	340200						

ВЫВОД ИТОГОВ

Автомобиль Lada Largus

Регрессионная статистика

Множественный R	0,808701442
R-квадрат	0,653998022
Нормированный R-квадрат	0,610747775
Стандартная ошибка	48899,41994
Наблюдения	19

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	72314477152	36157238576	15,1212551	0,000205413
Остаток	16	38258452321	2391153270		
Итого	18	1,10573E+11			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-88423535,56	38448112,81	-2,299814714	0,035258345	-169929893,7	-6917177	-1,7E+08	-6917177
Год выпуска	44118,01615	19077,30266	2,312591928	0,034383001	3675,941138	84560,09	3675,941	84560,09
Пробег, км.	-0,441206938	0,300877692	-1,466399633	0,161917727	-1,079039152	0,196625	-1,07904	0,196625

Год выпуска ОО 2015
Пробег ОО 183697

Стоимость ОО, с учетом НДС, руб. 393219

Стоимость ОО, без учета НДС, руб 333236

Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01. РТР-1

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги			
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.	
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01. РТР-1	ВВ 000797	000014030	50 00 5988	2004	549	2005	2200	522000	
						2006	2882	450000	
						2003	3000	477000	
						2007	2550	495000	
						2010	1000	810000	
						2012	2400	900000	
ВЫВОД ИТОГОВ		Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1							
Регрессионная статистика									
Множественный R		0,919858567							
R-квадрат		0,846139784							
Нормированный R-квадрат		0,743566307							
Стандартная ошибка		98285,09449							
Наблюдения		6							
Дисперсионный анализ									
		df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия		2	1,59372E+11	79686060303	8,249108896	0,0603517			
Остаток		3	28979879394	9659959798					
Итого		5	1,88352E+11						
		Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение		-94709098,09	32129873,49	-2,947695954	0,060136092	-196960695,3	7542499	-2E+08	7542499
Год выпуска		47543,79154	15959,91166	2,978950795	0,058646234	-3247,770363	98335,35	-3247,77	98335,35
Наработка, мото/часы		-47,12749428	73,40304668	-0,642037305	0,566539177	-280,728749	186,4738	-280,729	186,4738
Год выпуска ОО		2004							
Наработка ОО, мото/часы		549							
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.		542787							
Стоимость ОО, без учета НДС, руб		459989							
Необходим ремонт, по мнению Оценщика ремонтные работы									
Стоимость ОО, без учета НДС, с выполнением ремонтных работ		390991							

Автомобиль самосвал 450850

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги			
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.	
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	Н 057 МН 90	2004	49 018	2005	93000	261000	
						2000	5000	153000	
						2005	70000	324000	
						2006	90000	216000	
						2006	52000	495000	
						2003	63000	225000	
						2003	50000	180000	
Вывод итогов		Автомобиль самосвал 450850							
<i>Регрессионная статистика</i>									
Множественный R		0,88847295							
R-квадрат		0,789384182							
Нормированный R-квадрат		0,684076273							
Стандартная ошибка		64970,00879							
Наблюдения		7							
<i>Дисперсионный анализ</i>									
		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия		2	63282448975	31641224487	7,495962943	0,044359023			
Остаток		4	16884408168	4221102042					
Итого		6	80166857143						
		<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение		-160319073,3	42511183,69	-3,771221109	0,01958378	-278349041,2	-4,2E+07	-2,8E+08	-4,2E+07
Год выпуска		80252,42028	21251,21235	3,776369035	0,019496845	21249,59576	139255,2	21249,6	139255,2
Пробег, км.		-4,003400534	1,546717092	-2,588321132	0,060791408	-8,297775633	0,290975	-8,29778	0,290975
Год выпуска ОО		2004							
Пробег ОО		49018							
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.		310538							
Стоимость ОО, без учета НДС, руб		263168							
Необходим ремонт, по мнению Оценщика ремонтные работы снижают стоимость на 15%									
Стоимость ОО, без учета НДС, с выполнением ремонтных работ		223693							

Автофургон изотермический 270710

Наименование Объекта оценки	Номер ПТС	Инвентарный номер	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Объекты - аналоги											
						Год выпуска	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.									
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	Е 386 МН 90	2004	228 742	2006	300000	225000									
						2006	500000	225000									
						2006	130000	139500									
						2008	260000	261000									
						2005	120000	135000									
						2006	140000	139500									
						2006	200000	198000									
Вывод итогов						Автофургон изотермический 270710											
Регрессионная статистика																	
Множественный R		0,912809797															
R-квадрат		0,833221725															
Нормированный R-квадрат		0,749832588															
Стандартная ошибка		25563,64261															
Наблюдения		7															
Дисперсионный анализ																	
		df		SS		MS		F		Значимость F							
Регрессия		2		13059500707		6529750353		9,991969578		0,027814993							
Остаток		4		2613999293		653499823,3											
Итого		6		15673500000													
		Коэффициенты		Стандартная ошибка		t-статистика		P-Значение		Верхние 95%		Нижние 95%		Верхние 95,0%		Нижние 95,0%	
Y-пересечение		-66783068,5		23879162,45		-2,796708998		0,048975612		-133082252,2		-483885		-1,3E+08		-483885	
Год выпуска		33357,76898		11905,11481		2,801969533		0,048713672		303,8712389		66411,67		303,8712		66411,67	
Пробег, км.		0,2189877		0,079263887		2,762767618		0,05070547		-0,001084131		0,43906		-0,00108		0,43906	
Год выпуска ОО		2004															
Пробег ОО		228742															
Стоимость ОО, с учетом НДС, руб.		115992															
Стоимость ОО, без учета НДС, руб		98298															

Метод построения корреляционной модели.

Анализ рыночной информации по объектам – аналогам позволил Оценщику выявить взаимосвязь между рыночной стоимостью объектов – аналогов и пробегом (наработкой), если объекты – аналоги были одного года выпуска. На основании данного анализа строится тренд данной зависимости, который позволит произвести расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Итоговая модель расчетов вырабатывается на основании максимального значения коэффициента детерминации (R^2), характеризующего насколько хорошо линия тренда описывает зависимость между стоимостью объекта и пробегом (наработкой).

Коэффициент детерминации может принимать значение от 0 до 1. Чем ближе значение коэффициента к 1, тем сильнее зависимость. При оценке регрессионных моделей это интерпретируется как соответствие модели данными.

Для приемлемых моделей предполагается, что коэффициент детерминации должен быть хотя бы не меньше 50% (в этом случае коэффициент множественной корреляции превышает по модулю 70%). Модели с коэффициентом детерминации выше 80% можно признать достаточно хорошими (коэффициент корреляции превышает 90%). Равенство коэффициента детерминации 1 означает, что объясняемая переменная в точности описывает рассматриваемой моделью.

Коэффициент детерминации

- 0,1 – 0,3
- 0,3 – 0,5
- 0,5 – 0,7
- 0,7 – 0,9
- 0,9 – 0,99

Качественная характеристика силы связи

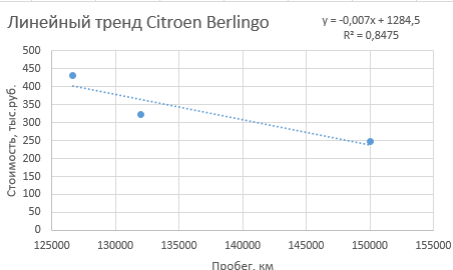
- Слабая
- Умеренная
- Заметная
- Высокая
- Очень высокая

Табл. 34 Данные для построения тренда

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Пробег, км.	Скорректированная стоимость, руб.	
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	О 158 СН 190	2011	113 835	150000	247500	
					126643	432000	
					132000	324000	
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	А 834 ХУ 197	2012	84 865	67000	422100	
					196560	369000	
					85160	414000	
					98000	409500	
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	А 832 ХУ 197	2012	74 264	160000	378000	
					67000	431100	
					196560	369000	
					85160	414000	
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	Р 216 РУ 190	2011	722 360	98000	409500	
					160000	378000	
					90000	405000	
					150000	378000	
						290000	324000
						190000	315000
						320000	270000

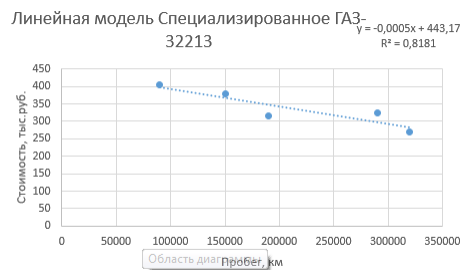
Для удобства построения графика стоимость объекта-аналога была разделена на 1000.

Ниже приведен тренд зависимости стоимости аналога от его пробега или наработки.



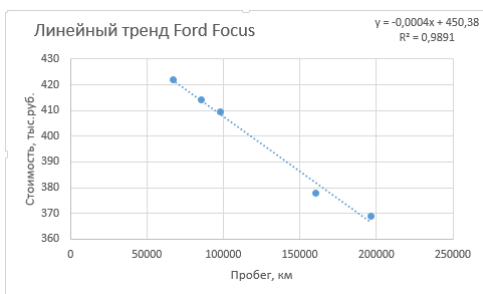
$$Y = (-0,007 * 113\ 835 (\text{пробег ОО}) + 1284,5) * 1000$$

Стоимость ОО, с учетом НДС = 487 655,00
 Стоимость ОО, без учета НДС = 413 267,00



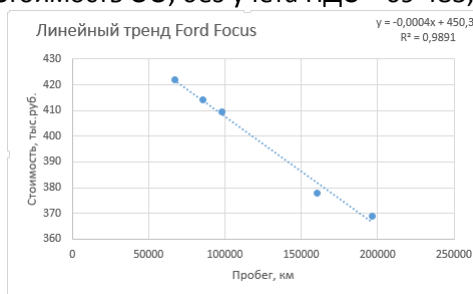
$$Y = (-0,0005 * 722\ 360 (\text{пробег ОО}) + 443,17) * 1000$$

Стоимость ОО, с учетом НДС = 81 990,00
 Стоимость ОО, без учета НДС = 69 483,00



$$Y = (-0,0004 * 84\ 865 (\text{пробег ОО г/н А 834 ХУ 197}) + 450,38) * 1000$$

Стоимость ОО г/н А 834 ХУ 197, с учетом НДС = 416 434,00
 Стоимость ОО г/н А 834 ХУ 197, без учета НДС = 352 910,00



$$Y = (-0,0004 * 74\ 264 (\text{пробег ОО г/н А 832 ХУ 197}) + 450,38) * 1000$$

Стоимость ОО г/н А 832 ХУ 197, с учетом НДС = 420 674,00
 Стоимость ОО г/н А 832 ХУ 197, без учета НДС = 356 503,00

Была выбрана линейная модель тренда. Максимально приближенное к единице значение коэффициента детерминации показывает математическое уравнение, которое наилучшим образом описывает рассматриваемую функциональную зависимость.

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал функциональную зависимость линейной модели. Коэффициент детерминации R^2 , полученный при построении линейной модели, стремится к 1, что подтверждает статистическую зависимость полученной зависимости.

Далее, применяя соответствующее математическое уравнение для линейной модели тренда (представлено на соответствующей диаграмме) с подстановкой соответствующего значения пробега или наработки для Объекта оценки, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Тележка тракторная ТТК-5 была посчитана по среднеарифметической

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Регистрационный номер	Год выпуска	Пробег, км.	Состояние	Скорректированная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	77 ВС 9237	2004	нет	хорошее, рабочее	10800	11700
						13500	
						9000	
						13500	

Табл. 35 Сводная таблица по рыночной стоимости автотранспортных в рамках сравнительного подхода.

НАИМЕНОВАНИЕ	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNFRСBJ639411	О 158 СН 190	413267
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXEЕВМСК22718	А 834 ХУ 197	352910
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXEЕВМСК22719	А 832 ХУ 197	356504
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	000014028	X1M320530040009600	Н 058 МН 90	137232
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	122825
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	000014043	X7MDN41BP8M002090	В 204 ММ 150	174867
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОВ 548431	042612	XTARSOY5LF0903274	К 756 ОТ 777	333236
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	000014030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	390991
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	XTH32213250388902	Е 384 МН 50	39738
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	00014045	X96322130В0706892	Р 216 РУ 190	69483
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	327615
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	XTP45085040000299	Н 057 МН 90	223693
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	X9427071040007593	Е 386 МН 90	223693
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №0140000223	77 ВС 9237	11700

10.4.4. Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

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.

К достоинствам данного подхода можно отнести универсальность, что означает возможность применения при оценке разнообразных видов имущества, включая специальное и уникальное.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость объекта за вычетом сумм накопленного износа с учетом сопутствующих затрат.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предполагает замену объекта оценки другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам, тогда как воспроизводство – точной копией.

Основные этапы применения затратного подхода:

- определение восстановительной стоимости;

- определение величины накопленного износа;
- уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- определение сопутствующих затрат;
- расчет рыночной стоимости с учетом сопутствующих затрат.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы.

Метод расчета по цене однородного объекта. Метод заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, схожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, цена которого на рынке известна. В дальнейшем путем внесения поправок и корректировок к себестоимости однородного объекта определяется себестоимость оцениваемого объекта, а также уровень рентабельности, закладываемый в его цену.

Метод поэлементного расчета. При использовании метода оцениваемый объект разделяется на отдельные агрегаты и комплектующие, каждый из которых по отдельности может быть приобретен на рынке и цены, на которые известны. По каждому из агрегатов собирается ценовая информация, на основе которой в дальнейшем рассчитывается полная себестоимость и восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

Индексный метод. При применении метода осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки к современному уровню с помощью индекса изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период с момента его приобретения либо переоценки.

В настоящем Отчете проводилась массовая оценка движимого имущества. Использование методов единичной оценки, потребуют больших затрат времени и средств, а сроки выполнения оценки не будут соответствовать установленным срокам по принятию управленческих решений в отношении имущества. Также стоит учесть, что затруднена идентификация некоторой части объектов. По большинству Объектов оценки информации об их физико-технических параметрах предоставлено не было. Таким образом, в данной работе Оценщик в части расчета рыночной стоимости движимого имущества использован метод индексации балансовой стоимости (индексный метод).

Расчет методом индексации балансовой стоимости.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в стоимость затрат на замещение или воспроизводство (без учета износа) на дату проведения оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как стоимость затрат на замещение или воспроизводство по результатам последней переоценки.

С позиции оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации балансовой стоимости значение стоимости затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс²¹:

$S_b = S_n * I_{кор}$, где

S_n – первоначальная (восстановительная) стоимость объекта на момент приобретения;

$I_{кор}$ – корректирующий индекс.

С 2001 года Федеральная служба государственной статистики (Росстат) регулярно публикует в своих изданиях годовые цепные индексы цен на продукцию машиностроения и других отраслей промышленности, показывающие изменение цен за год по отношению к 31 декабря

²¹ А.П. Коваль, А.А. Кушель, под редакцией д-на, проф. М.А. Федоровой «Практика оценки стоимости машин и оборудования», «Финансы и статистика», Москва, 2005 год, стр. 142-148

предшествующего года²². До 2001 года эти индексы определялись в соответствии с «Методикой исчисления индекса – дефлятора для индексации стоимости реализуемого имущества предприятий», утвержденной Госкомстатом РФ, Минэкономки РФ 21.05.1996, Минфином РФ 27.05.1996.

Затем стоимость затрат на воспроизводство корректируется на величину совокупного (накопленного) износа.

Оценка производилась методом индексации балансовой стоимости, исходя из предположения, что данная стоимость соответствует цене на первичном рынке на дату приобретения. Пересчет осуществлялся с помощью индексов цен производителей, размещенных на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики.²³

Определение накопленного износа

Критерием оценки технического состояния в целом является физический износ. В процессе эксплуатации конструктивные элементы и системы под воздействием физико-механических и химических факторов постепенно изнашивается, снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные повреждения, обуславливающие снижение производительности и точности выполняемых технологических операций. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости. Таким образом, под физическим износом оборудования следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия различных факторов.

После проведения осмотра было выявлено, что оцениваемое имущество находится в хорошем рабочем состоянии. Имущество эксплуатировалось в соответствии с правилами эксплуатации, своевременно производились необходимые ремонтные работы.

В настоящем отчете Оценщик для определения коэффициента физического износа счел возможным использовать метод экспертизы состояния. Величина физического износа оцениваемого имущества определялась в соответствии с таблицей, приведенной в справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», авторы: Л.А. Лейфер, Фролова Н.Н., Маслов С.А., 2015 г. Градация значений величин физического износа представлена в приведенной ниже таблице.

²² Источник информации: www.gsk.ru

²³ Источник информации: www.gsk.ru

Табл. 36 Физический износ

Инструменты, инвентарь, приборы Описание состояния	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	126	18	10,36	0	24.5
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта, в хорошем состоянии	126	31	13,68	24.5	38.5
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	126	46	14,48	38.5	54.5
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных частей	123	63	15,01	54.5	84.5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	110	92	7,85	84.5	

Функциональный износ – это потеря стоимости, вследствие относительной неспособности данного оборудования обеспечить равноэффективную полезность по сравнению с новым оборудованием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием современным техническим и функциональным требованиям по энергосбережению, качеству изделий, производительности, технологическому ресурсу, экологии, дизайну, наличию комплектующих деталей и т.п. Функциональный износ оборудования связан, прежде всего, с моральным устареванием электроники управления, качеством применяемых материалов, с совершенствованием решений по эргономике и дизайну. По оцениваемым объектам функциональное устаревание Оценщиком не выявлено.

Внешний износ или износ внешнего воздействия – вызывается факторами извне, т.е. изменением законодательства, изменением социально-экономической ситуации, изменением ситуации на рынке и т.д. Внешнего износа Оценщиком не обнаружено.

Таким образом, накопленный износ составляет:

$$\text{Ин} = 100\% - (1 - \text{ФИ}) * (1 - \text{ФУ}) * (1 - \text{ЭИ}), \text{ где}$$

ФИ – физический износ, %

ФУ – функциональный износ, %

ЭИ – экономический (внешний) износ, %

Расчет рыночной стоимости движимого имущества методом индексации балансовой стоимости, представлен в Приложении к настоящему Отчету.

Расчет методом сравнения с идентичным объектом.

Часть автотранспорта была посчитана методом сравнения с идентичным объектом, т.к. Оценщику удалось найти информацию о продаже аналогичного (идентичного) автотранспортного средства на первичном рынке для определения полной стоимости воспроизводства.

Наиболее распространенным методом оценки полной стоимости воспроизводства является метод сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект-это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку и т.п. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам.

В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод (фирму) изготовитель или поставщик оборудования.

Если стоимости нового оборудования определены из нескольких источников, то в качестве рыночной стоимости принимается средняя величина.

Физический износ был определен экспертным методом. Этот метод предполагает привлечение экспертов для оценки фактического состояния машин и оборудования исходя из их внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Табл. 37 Параметры и характеристики технического состояния АМТС²⁴

Оценка состояния	Физическая характеристика состояния АМТС	Износ, %
Новое	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД автотранспортное средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	0-10
Очень хорошее	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	10-20
Хорошее	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	40-60
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	60-75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	До 80
Предельное	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	80 и более

Также оценщик может воспользоваться уже имеющимися данными периодически проводимых обследований состояния автотранспортных и специальных средств. Функциональный и внешний износ отсутствуют.

²⁴ Источник информации: РД 37.009.015-98 (с изм.)

Табл. 38 Объекты-аналоги

Наименование Объекта оценки	№ПТС	Год выпуска объекта-аналога	Состояние объекта - аналога	Стоимость объекта – аналога, руб.	Источник информации
Погрузчик одноковшовый ТCM SSL-711	ТС 033029	2017	новое	2850000	http://www.atlet-spb.ru/tcm-ssl-711
		2017	новое	2319000	https://traktor-velikan.ru/technics/tcm/134-minipoguzchik-tcm-ssl-711/
		2016	новое	2800000	http://sklad38.ru/products/105/455/
Мини-погрузчик Bobcat 463	BE 734147	2016	новое	1510267	https://exkavator.ru/trade/lot/410760/2016-bobcat_s70.html
		2016	новое	1510979	https://exkavator.ru/trade/lot/412310/2016-bobcat_s70.html
		2017	новое	1466959	http://www.b-loader.ru/cena_bobcat.htm
		2017	новое	1560000	http://www.tehno plaza.ru/catalog-brand/bobcat/kolesnye-mini-pogruzchiki-ssl/mini-pogruzchik-bobcat-s70/
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	2017	новое	1950000	http://www.ekomedika.ru/e/49-avtomobil-skoroy-meditsinskoy-pomoschi-gazel
		2017	новое	1985000	http://spb.luidorbus.ru/contacts/
		2017	новое	1900000	http://www.avtogaz68.ru/novosti/oficialnyij-diler-gaz-avtocentr-%C2%ABazimut%C2%BB-predlagaet-priobresti-novyie-avtomobili-skoroj-meditsinskoy-pomoshhi.html
		2017	новое	1950000	http://promteh-nn.ru/produktsiya/spec-transport/asmp/gaz-asmp/sobol-4x4-class-a
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	2017	новое	2690000	http://www.nizhspecavto.com/goods/51593434-avtovyshka_vs_18_04_na_shassi_gaz_3309_3307_nizhspecavto
		2017	новое	2690000	https://nizhspecavto.tiu.ru/p24055932-avtovyshka-1804-shassi.html
		2017	новое	2690000	http://nn.satom.ru/p/54357666-avtovyshka-vs-18-04-na-shassi-gaz-3309-3307/
		2017	новое	2750000	http://www.dortehavto.ru/catalog/avtovyshki-avtogidropodjomniki/kolenchatye-avtovyshki-vs-18-04/

Табл. 39 Расчет рыночной стоимости

Наименование Объекта оценки	№ПТС	Стоимость объекта – аналога, руб.	Корректировка на торг	Скорректированная стоимость объекта – аналога, руб.	Среднее значение аналого в	Физический износ, экспертно	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Погрузчик одноковшовый ТCM SSL-711	ТС 033029	2850000	10%	2565000	2390700	70%	717210	607805
		2319000	10%	2087100				
		2800000	10%	2520000				
Минипогрузчик Bobcat 463	BE 734147	1510267	10%	1359240	1360846	75%	340212	288315
		1510979	10%	1359881				
		1466959	10%	1320263				
		1560000	10%	1404000				
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	1950000	10%	1755000	1751625	75%	437906	371107
		1985000	10%	1786500				
		1900000	10%	1710000				
		1950000	10%	1755000				
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	2690000	10%	2421000	2434500	75%	608625	515784
		2690000	10%	2421000				
		2690000	10%	2421000				
		2750000	10%	2475000				

Табл. 40 Сводная таблица по рыночной стоимости автотранспортных в рамках затратного подхода.

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Погрузчик одноковшовый ТCM SSL-711	ТС 033029	0000013354	№двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 OE 6909	607805
Минипогрузчик Bobcat 463	BE 734147	000013235	№двигателя ЗКВХL01.0BCB	50 OA 8205	288315
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N221721400000462	C 385 CE 77	371107
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X8948211341AH3015	H 090 MH 90	515784

10.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

В настоящем Отчете рыночная стоимость движимого имущества определялась только в рамках сравнительного или затратного подхода, поэтому согласования результатов не требуется.

Табл. 41 Сводная таблица по расчету автотранспортных средств и движимого имущества

Транспортные средства

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNFRCBJ639411	О 158 СН 190	413 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXEЕВМСК22718	А 834 ХУ 197	353 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXEЕВМСК22719	А 832 ХУ 197	357 000
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	000014028	X1M320530040009600	Н 058 МН 90	137 000
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	123 000
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	000014043	X7MDN41BP8M002090	В 204 ММ 150	175 000
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОВ 548431	042612	XТАRСОY5LF0903274	К 756 ОТ 777	333 000
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	000014030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	391 000
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	XТН32213250388902	Е 384 МН 50	40 000
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	00014045	X96322130В0706892	Р 216 РУ 190	69 000
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	328 000
Погрузчик одноковшовый ТСМ SSL-711	ТС 033029	0000013354	№двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 ОЕ 6909	608 000
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	000013235	№двигателя 3КВХL01.0BCB	50 ОА 8205	288 000
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N221721400000462	С 385 СЕ 77	371 000
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X8948211341АН3015	Н 090 МН 90	516 000
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	XТР45085040000299	Н 057 МН 90	224 000
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	X9427071040007593	Е 386 МН 90	224 000
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №0140000223	77 ВС 9237	12 000
ИТОГО, руб. без учета НДС					4 962 000

4 962 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей без учета НДС

Движимое имущество

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Прибор Testo 435	13222	48 300
Пылесос Ранцевый	15144	14 600
Машина прочистная R 600 комплект	13162	53 800
Станок наст.сверлильный ГС2112	13159	30 400
Шкаф ФАК-1066	13148	22 800
Шкаф ФАК-1066	13149	22 800
Теческатель " Успех-АТ-207"	13272	20 400
Мотопомпа РТG209	13312	12 500
Аппарат ВД	13212	35 800
Трансформатор сварочный	13053	11 100
Эл. клупп SUPERTRONIC Economy 1.1/4	13161	24 200
Эл. опрессовщик RP PRO-II	13335	17 900

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Трубогиб гидр. ТПГ -2 (3/8-2)	13160	16 200
Электронасос ОНЦ 6,3/20	13247	14 000
Помост УЛТ-120	13110	41 700
Установка IMS 160 для сварки	13270	11 700
Электропрочистное устройство UNIFLEX №30	13299	18 600
Верстак 01.2-35	13137	17 500
Верстак 01.2-35	13138	13 400
Верстак 01.2-35	13139	13 400
Гидродинамическая прочистная машина Profi 13/140	13425	74 300
Оборудование системы водоподготовки	42556	702 300
Базовый блок "Мустанг-2000" в сборе	13163	18 500
Дефибриллятор	13113	63 100
Жилет вакуумный	13121	66 900
Ингалятор Пари мастер	13115	27 800
Компьютер в сборе	1309	37 600
Кресло-каталка	13122	18 000
Кровать медицинская 2-хсекц.	13126	40 900
Матрац вакуумный	13120	80 000
Мойка ультразвуковая	13123	78 100
Набор вакуумных шин	13119	55 900
Носилки спинальные	13127	28 200
Столик медицинский СК-К	13147	18 400
Столик медицинский СМ-К-А	13124	59 400
Сухожаровой шкаф тип 405 на 48 л.	13143	84 900
Холодильник Атлант 2- х камерный	13174	12 900
Чемодан врача	13117	85 600
Чемодан первой помощи	13118	37 500
Шина "Donbee"	13128	22 400
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13144	17 500
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13145	17 500
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13146	19 000
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13125	19 600
Электрокардиограф FCP-2155	13112	90 300
Электроотсос	13114	39 100
Алкотест 6510	13412	24 000
Камера для хранения стерильных инструментов	13116	24 100
Аппарат физиотерапевтический BTL-4000 с принадлежностями	99	89 100
Анализатор жировой массы SC-330	122	45 300
Компрессор для пенно-солодковых ванн	42564	47 300
Аквадистиллятор	31.08.1997	16 400
Аппарат для встряхивания	31.07.1997	19 200
Весы аналитические ВЛР-200	31.07.1997	25 900
Шкаф вытяжной	31.08.1997	9 600
Шкаф сушильный	31.07.1997	14 500
Компрессор BITZER 2 DC-3/2-40	30.12.2005	109 400
Оборудование минипивзавода	31.12.1997	2 097 400
Холодильный шкаф Premier	15195	28 300
Весы электронные до 300кг	15085	17 600
Камера холодильная - 010	15080	100 200
Камера холодильная- 031	15175	260 900
Компьютер CORE 2 Duo2.4/DDR II 1024	13358	18 100
Верстак 01.2-35	13141	19 600
Верстак 01.2-35	13142	19 600
Воздухонагреватель дизельный	13231	50 400
Кондиционер Mitsubishi	15182	68 800
Кондиционер AEG ACM-12HR	15174	17 100
Оборудование к трансформаторной подстанции	13023	798 100
Оборудование к трансформаторной подстанции	13024	844 900
Оборудование к трансформаторной подстанции	13025	913 100
Помост УЛТ-120	13108	41 700
Шкаф FAK-1066	13150	22 800
Шкаф FAK-1066	13151	22 800
Кондиционер Mitsubishi	15187	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15188	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15189	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15190	68 800
Перфоратор Hitachi DH45MR	13311	18 800
Источник бесперебойного питания PW 9390 120-N-4*1	103	858 500
Пылесос CFM 3306 Z22	15203	82 500
Куттер настольный R4A 22437	13404	32 900
Печь ротационная ZANOLLI WIND 3E	97	449 400
Шкаф расстоечный ZANOLLI ROTOR WIND3E	98	275 800
Кондиционер Carrier	42554	36 600

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Воздухоочиститель VECTRA VOP-77	15178	11 800
Стойка ресепшн	15208	154 000
Компьютер Pentium IV-3.6	13268	19 900
Компьютер Pentium IV-3.06	13278	21 100
Вывеска	13269	93 200
Дорожка ворсовая 1370*8600*11	15084	19 600
Дорожка ворсовая 1000*7000*11мм	15180	12 700
Дорожка ворсовая 1340*8600*11мм	15088	18 200
Дорожка ворсовая 3470*6800*11	15079	31 000
Дорожка ворсовая 3480*4130*11	15078	20 400
Набор кухонной мебели	15131	109 800
Однодисковый полотер TASKI	15118	56 900
Рукосушитель хромированный	13173	14 000
Рукосушитель хромированный	13168	14 000
Рукосушитель хромированный	13169	14 000
Рукосушитель хромированный	13170	14 000
Рукосушитель хромированный	13171	14 000
Рукосушитель хромированный	13172	14 000
Система кондиционера MITSUBISHI HEFVY	13266	492 400
Поломоечная машина Свинго 755B	15209	241 800
Посудомоечная машина ARISTON CIS LFT 3214	15212	21 600
Автомат для чистки ковров	15169	113 800
Ванна 190*120 Kolpa-san	15219	68 100
Ковровое покрытие с логотипом 7421*4485*11 мм	42615	177 100
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455B	15233	125 500
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15223	126 600
Ковер грязезащитный с логотипом 150*390 см	42614	46 500
Ель каркасная Уральская 8м	81	145 900
Диван 2-х местный (Лобби)	114	46 400
Диван 2-х местный (Лобби)	115	46 400
Диван 2-х местный (Лобби)	116	46 400
Диван 2-х местный (Лобби)	117	46 400
Диван 2-х местный (Лобби)	118	46 400
Стол письменный (темный орех) для переговорной	119	38 200
Гардероб (темный орех) для переговорной	120	30 400
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15228	122 800
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 450 B	15216	123 900
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 1650	15217	366 200
Лабиринт игровой " Забава Супер"	15218	86 300
Шкаф-купе	15215	18 900
Холодильник Самсунг	13056	8 300
Самовар 45л	15091	33 300
Термос с подогревом бл	15130	10 800
Термос с подогревом бл	15136	10 900
Термос с подогревом бл	15137	10 900
Термос с подогревом бл	15138	10 900
Термос с подогревом бл	15139	10 900
Термос с подогревом бл	15140	10 900
Термос с подогревом бл	15141	10 800
Капотная посудомоечная машина WT65E	13333	132 400
Ларь морозильный CF 200 S Л	13313	11 700
Ларь морозильный CF 200 S Л	13314	11 700
Ларь морозильный CF 200 S Л	13315	11 700
Микроволновая печь DFS11EA/MENUMASTER	15211	16 600
Камера холодильная -014	13391	94 300
Камера холодильная -016	13392	145 100
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13164	30 300
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13165	30 300
Электросковорода	13032	30 400
Стол-тумба СПС-124/12006	15113	18 300
Витрина холодильная Scaiola	13399	136 300
Витрина холодильная Scaiola	13400	139 300
Диспенсер для тарелок Electrolux	15200	84 700
Диспенсер для тарелок Electrolux	15201	82 000
Диспенсер для тарелок Electrolux	15202	82 000
Камера холодильная	15148	52 200
Микроволновая печь	15191	25 100
Пароконвектомат RATIONAL SCC 101	15181	279 300
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15192	31 900
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15193	31 900
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15194	31 900
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15204	62 100
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15205	62 100
Мясорубка TS 12 FTS 127U FAMA	15213	17 100

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Пароконвекционная печь 10GN	15214	233 100
Шкаф передвижной BLANCO TTW-F 16-115 DBZG тепловой	100	148 400
Гриль-Саламандра SEF600P	15231	49 700
Гриль-Саламандра SEF600P	15232	49 700
Картофелечистка Fama FP101	15225	48 100
Стол морозильный GN111/BT	15226	57 400
Фритюрница 700CEP KOVINASTROS EF-T7/2855863	15227	67 000
Оборудование для умягчения воды	13353	75 700
Швейная машина ZOJE ZJ 8800-D3	13338	30 000
Швейная машина ZOJE ZJ732-70A	13337	22 600
Стол гладильный автономный паровой вакуумный SILC S/AVR-S	13435	212 600
Парогенератор MAXI 60	13422	238 600
Пресс для рубашек LP-570 E	13423	1 254 700
Пресс манжетно-воротниковый LP-690F	13424	425 000
Котёл "Турбомат"	13022	1 797 700
Котёл "Турбомат"	13021	1 797 700
Котёл "Турбомат"	13020	1 540 900
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13152	802 800
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13153	802 800
Помост УЛТ-120	13107	41 700
Емкость металлическая	13414	123 200
Веломобиль BERG 142	14041	20 700
Рабочая станция WS4	13389	84 600
Рабочая станция WS4	13390	84 600
Стол теннисный с сеткой	15073	12 800
Стол теннисный с сеткой	15074	12 800
Вышка передвижная несамohодная телескопического типа LM-WPAM-1-100AC	13419	135 900
Пылесос-воздуходувка Snapper SV6.5	13263	28 900
Вспахиватель-культиватор Мантис 7225-01-18	13242	17 800
Пилон	15221	87 100
Пилон	15222	87 100
Кресло педикюрное Baden-Baden	102	120 200
Холодильный шкаф UKU 1852	15199	16 800
Аппарат педикюрный TEC A900	13308	81 200
Блок депозитных ячеек	15166	40 900
Ванна-стол цельнотянутая	15133	11 900
Жетон-бокс	13186	17 900
Кондиционер Mitsubishi	15183	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15184	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15185	68 800
Кондиционер Mitsubishi	15186	68 800
Машина стиральная 800T	15177	10 100
Стол массажный TRT 55i	13348	127 200
Стол массажный TRT 55i	13349	127 200
Ширма	15179	15 300
Аппарат АКФ-01 "Галатея" ультразвуковой и микротоковой терапии	13436	84 200
Кондиционер Carrier	42553	37 400
Переплетная система Unibing XU-238	13413	18 700
Счетчик банкнот LD-70/70A	13184	15 300
Счетчик банкнот LD-70/70A	13185	15 300
Счетчик-банкнот LD-70A/UV	13218	13 500
Принтер/копир/сканер HP LaserJet 3052	13341	8 600
Миникухня AMB-50	13071	71 700
Мангал	15127	14 200
Мангал	15128	17 500
Стол игровой " Гранд Бильярд"	15224	206 600
Холодильный шкаф UKU 1852	15196	16 800
Холодильный шкаф UKU 1852	15197	16 800
Холодильный шкаф UKU 1852	15198	16 800
Кий ручной работы	15167	14 100
Кий ручной работы	15168	14 100
Музыкальная система SAMSUNG	13181	12 000
Оборудование для розлива пива	13237	76 200
Оборудование для розлива пива	13238	53 600
Оборудование для розлива пива	13343	26 500
Оборудование для розлива пива	13382	17 700
Системный блок Core 2 Duo 4600/DDR II1024	13364	25 000
Тележка ROOM SERVICE	13316	19 000
Тележка ROOM SERVICE	13317	19 000
Тележка ROOM SERVICE	13318	19 000
Тележка ROOM SERVICE	13319	19 000

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Тележка ROOM SERVICE	13320	19 000
Тележка ROOM SERVICE	13321	19 000
Термобокс	13322	12 300
Термобокс	13323	12 300
Термобокс	13324	12 300
Термобокс	13325	12 300
Термобокс	13326	12 300
Термобокс	13327	12 300
Фламбе в комплекте	15173	24 700
Стол (темный орех) d-2200мм	42585	38 500
Стол (темный орех) d-2200мм	42586	38 500
Салат-бар	42587	102 100
Салат-бар	42588	102 100
Салат-бар	42589	102 100
Салат-бар	42590	102 100
Салат-бар	42591	102 100
Салат-бар	42592	102 100
Салат-бар	42593	102 100
Системный блок Pentium Core2	13267	21 600
Принтер HP LaserJet 2410	13281	9 900
Принтер HP Laserjet 4250 N	13200	31 700
Принтер HP LJ 4250 N	13225	27 800
Принтер HP LJ 4250 N	13226	27 800
Компьютер Core 2 Duo 6300	13296	32 100
Компьютер Core 2 Duo 6400	13282	25 500
Переключатель на 16 компьютеров D-Link DKVM-16	13219	12 500
Принтер HP LaserJet Color 3550	13249	13 700
Принтер HP LaserJet 4350N	13383	19 500
Компьютер Core 2 Duo2.33/DDR II2048	13357	21 500
Компьютер Core Duo 6700	13273	38 500
Компьютер Samsung 2800/DDR	13215	21 300
Компьютер Samsung 2800/DDR	13216	21 300
Компьютер Samsung 2800/DDR	13217	21 300
Коммутатор P133	13243	20 500
Коммутатор-P134	13252	35 400
Компьютер Celeron 28/DDR	13257	14 800
Компьютер Core 2 6300	13277	24 700
Системный блок Core2 Duo 6300	13295	20 400
Компьютер Core 2 Duo 4300	13346	16 200
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13420	11 400
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13421	11 400
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13300	10 100
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13301	14 900
Сервер Proliant DL 160R06	13416	41 500
Димерный 12-канальный блок	15170	9 800
Системный блок Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13359	13 600
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13365	20 200
Сервер Xeon E5606/4GB	13437	127 700
Сервер Xeon E5606*2/4GB	96	142 600
Принтер HP LaserJet 4250N	13355	16 600
Компьютер Core 2 Duo 6700	13293	34 400
Компьютер Core 2 Duo 6400	13302	31 600
Компьютер Core 2 Duo 6400	13303	31 600
Компьютер Core 2 Duo 6400	13304	31 600
Компьютер Core 2 Duo 6400	13305	31 600
Принтер HP LaserJet 4250 N	13306	23 700
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13360	17 500
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13361	17 500
Принтер HP Laserjet 4250N	13362	16 400
Источник бесперебойного питания SMART UPS 3000RMI2U	101	26 400
Сервер Xeon E5606*2-1U	104	137 700
Сервер Xeon E5606*2-1U	105	137 700
Сервер Xeon E5606*2-1U	106	137 700
Сервер Xeon E5606*2-2U	107	119 200
Сервер Xeon E5606*2-2U	108	119 200
Сервер Xeon E5606*2-2U	109	119 200
Сервер Xeon E5606*2-2U	110	119 200
Сервер Xeon E5606*2-2U	111	119 200
Маршрутизатор Cisco 2921/k9 Cisco 2921 w/3	112	73 200
Шкаф серверный 42 U	113	48 400
Системный блок i3-4160	42613	33 800
Комплект оборудования Ubiquiti UniFi (Wi-Fi)	42621	889 300

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Паркетшлифовальная машина СО-206	15132	31 400
Пила торцовая EMS 300Т	13224	17 000
Помост УЛТ-120	13109	41 700
Шлагбаум	13406	29 200
Генератор азота NP1	13396	55 000
Домкрат 10т гидр подкат высота 170-570мм	13332	29 900
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13367	20 200
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13368	20 200
Станок для правки колесных дисков	13385	66 100
Телевизор PHILIPS	13210	6 600
Электротеплоiventильатор ТВ-15	15176	15 800
аппарат умягчитель воды	13230	35 200
верстак 01.2-35	13140	19 600
газоанализатор ЭССА	13298	22 600
аппарат умягчитель воды	13229	35 200
парогенератор Helo HNS 140 T1	13431	43 400
парогенератор Helo HNS 140 T1	13432	43 400
парогенератор Helo HNS 140 T1	13433	43 400
парогенератор Tylo 12VA	13434	61 900
пылесос автоматический для бассейнов Dolhin DANA100	121	97 800
Биотест Цифровой	13175	34 600
Компьютер Core 2 Duo 6700	13294	34 400
Лестница СЗ	15129	19 500
Мешалка магнитная HI 301N/D Hanna	13180	16 300
Насос CHIEMSEE в комплекте	13297	145 600
Насос бочковой F430PP	13388	25 900
Насосная установка Hydro MPC-E	13356	1 137 600
Оборудование водозаборного узла	13027	23 577 000
Помост УЛТ-120	13106	41 700
Пресс гаражный гидравлич. ПГГ-10	13187	21 500
Фотометр фотоэлектрический КФК-3-01	13410	47 000
Насос погружной фекальный AFP G83	13417	51 600
Погружная мешалка RW 3021	13418	62 900
Насос погружной фекальный AFP G27	13426	76 300
Насос погружной фекальный AFP G30	10013427	46 500
Мешалка погружная RW 3021	42595	188 000
Мешалка погружная RW 3021	42596	188 000
Мешалка погружная RW 3021	42597	188 000
Фотоаппарат "Canon"	13331	36 900
энкодер KDE EST-4932	13402	28 300
Энкодер KDE EST-4932	13401	28 300
Прожектор зенитный	15149	48 800
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13372	21 500
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13373	21 500
Колонка Т5А 15"LEM	13378	20 700
Колонка Т5А 15"LEM	13374	20 700
Колонка Т5А 15"LEM	13375	20 700
Субвуфер MD-15BND	15152	27 900
Колонка Т5А 15"LEM	13376	20 700
Субвуфер MD-15ND	15153	27 900
Колонка Т5А 15"LEM	13337	20 700
Колонка Т5А 15"LEM	13379	20 700
Световой эффект ProSPOT 575	15146	129 300
Световой эффект ProSPOT 575	15147	129 300
Блок управления DMX приборами	15145	49 100
усилитель мощности DPU ЗК6	15154	56 700
Двухполосная MD-15ND	15150	58 700
Сервер Видеонаблюдения- 2хCPU FVD (в комплекте)	13386	124 800
УГАТС на 600 номеров	13019	1 017 500
Установка телефонов	13036	210 600
Прибор кресса ПКП-60	13287	17 500
Факс Panasonic KX-FLM653RU	13271	13 600
Оборудование ДЕСТ	13384	313 800
Тестер кабельный Microscanner PRO	13275	12 000
Тестер кабельный Microscanner PRO	13276	12 000
Головная станция эфирного телевидения	13393	48 900
Прибор кресса ПК-60А	13286	15 000
Облучатель антенны	13049	91 500
Итого, руб. без учета НДС (округленно)		60 621 600

60 621 600 (Шестьдесят миллионов шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот) рублей без учета НДС

10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Ликвидационная стоимость для Объекта оценки подразумевает под собой стоимость Объекта оценки в условиях продажи в срок меньше обычного срока экспозиции для таких объектов.

Каждому объекту, выставяемому на продажу, соответствует свой срок рыночной экспозиции, в течение которого данный объект может быть реализован по рыночной цене. Срок рыночной экспозиции определяется статистическими наблюдениями за рынком оцениваемого имущества. Как правило, информацию о данной характеристике можно получить у сотрудников фирм, занимающихся продажей рассматриваемого имущества.

Ускоренная продажа объекта подразумевает под собой его продажу за более короткое время экспозиции. В связи с этим продавец может не располагать достаточным временем для проведения предпродажной подготовки объекта и/или полноценной рекламной компании, что влечет снижение цены продажи объекта.

С точки зрения потенциального покупателя ускоренное приобретение объекта недвижимости сокращает время на мобилизацию финансовых средств, что может быть связано с дополнительными расходами. В результате, чтобы заинтересовать потенциального покупателя в приобретении данного имущества, продавец должен предоставить покупателю скидку, которая компенсирует все его затраты на ускоренную покупку.

Таким образом, ускоренная продажа объекта осуществляется по стоимости ниже его рыночной стоимости. Разница между рыночной и ликвидационной стоимостью составляет скидку на ускоренную продажу или ликвидационную скидку.

Существует несколько методик по определению скидки на ускоренную продажу.

В данном случае применен метод Галасюков²⁵, позволяющий определить величину скидки на ускоренность продажи на основании информации о времени ускоренной экспозиции, эластичности рынка данного вида продукции и текущей ставки кредитования.

Ликвидационная стоимость объектов определялась на основании рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (1)$$

где V_L – ликвидационная стоимость Объекта, при условии сокращенного метода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость Объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости Объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость Объекта оценки.

Для расчетов по данной формуле, приняты следующие значения параметров:

²⁵Галасюк В.В., Галасюк В.В «Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV). Изд.3», 2007, Изд-во: Зоря, 312 страниц

t_d – (период дисконтирования) принимается равным разнице между рыночным сроком экспозиции и вынужденным сроком экспозиции, в данном случае этот период равен: (6/12-3/12) лет – для транспортных средств (по опросу экспертов среднее между рыночным сроком экспозиции 3-9 мес), (7/12-3/12) лет – для прочего движимого имущества (по опросу экспертов среднее между рыночным сроком экспозиции 2-12 мес);

m – (количество периодов начисления процентов в течение года) равно 12, так как ставка дисконтирования годовая;

i – (годовая ставка дисконта) принимается равной средней рублевой ставке по кредиту – 11,31%²⁶.

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$K_e = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (2)$$

где th – гиперболический тангенс;

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2.71828$ (const).

Определение коэффициента эластичности для объектов оценки проведено по данным следующей таблицы.

Табл. 42 Значения коэффициента эластичности

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	2
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0.94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0.85
	Средняя	С единичной эластичностью	0.76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0.68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0.46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0.16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Для оцениваемых объектов было выбрано следующее значение коэффициента эластичности: 0.76.

Подставив вышеуказанные значения в формулы (1) и (2), получаем, что коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости Объекта оценки равен:

Табл. 43 Расчет ликвидационной скидки

Показатель	Показатели
Транспортные средства	
Эластичность объекта (0 - 2)	0,76
Коэффициент K_e учитывающий влияние эластичности спроса (по формуле)	0,641076961
Период дисконтирования t_d (разность рыночной эксп. и вынужд. эксп.) лет	0,25
Количество начислений в год m	12
Годовая ставка дисконтирования i , ставка по кредиту	11,31%
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости K_L	0,623
Ликвидационная скидка, %	37,67%
Движимое имущество	
Эластичность объекта (0 - 2)	0,76
Коэффициент K_e учитывающий влияние эластичности спроса (по формуле)	0,641076961

²⁶Бюллетень банковской статистики №6 (289), табл. 4.3.5.

Показатель	Показатели
Транспортные средства	
Период дисконтирования td (разность рыночной эксп. и вынужд. эксп.) лет	0,33
Количество начислений в год m	12
Годовая ставка дисконтирования i , ставка по кредиту	11,31%
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости KL	0,617
Ликвидационная скидка, %	38,25%

Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемого имущества при условии ускоренной продажи в ограниченные сроки округленно составляет (без учета НДС):

Транспортные средства:

Табл. 44 Расчет ликвидационной стоимости

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNFRCBJ639411	О 158 CH 190	413 000	257 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXEЕВМСК22718	А 834 ХУ 197	353 000	220 000
Леговой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXEЕВМСК22719	А 832 ХУ 197	357 000	223 000
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	000014028	X1M320530040009600	Н 058 МН 90	137 000	85 000
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	123 000	77 000
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	000014043	X7MDN41BP8M002090	В 204 ММ 150	175 000	109 000
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОБ 548431	042612	XTARSOY5LF0903274	К 756 ОТ 777	333 000	208 000
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	000014030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	391 000	244 000
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	XTH32213250388902	Е 384 МН 50	40 000	25 000
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	00014045	X96322130B0706892	Р 216 РУ 190	69 000	43 000
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	328 000	204 000
Погрузчик одноковшовый ТСМ SSL-711	ТС 033029	0000013354	№двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 ОЕ 6909	608 000	379 000
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	000013235	№двигателя 3КВХL01.0ВСВ	50 ОА 8205	288 000	180 000
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N221721400000462	С 385 СЕ 77	371 000	231 000
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X8948211341АН3015	Н 090 МН 90	516 000	322 000

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	ХТР45085040000299	Н 057 МН 90	224 000	140 000
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	Х9427071040007593	Е 386 МН 90	224 000	140 000
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №0140000223	77 ВС 9237	12 000	7 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)					4 962 000	3 094 000

3 094 000 (Три миллиона девяносто четыре тысячи) рублей без учета НДС

Движимое имущество:

Табл. 45 Расчет ликвидационной стоимости

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Прибор Testo 435	13222	48 300	29 800
Пылесос Ранцевый	15144	14 600	9 000
Машина прочистная R 600 комплект	13162	53 800	33 200
Станок наст. сверлильный ГС2112	13159	30 400	18 800
Шкаф ФАК-1066	13148	22 800	14 100
Шкаф ФАК-1066	13149	22 800	14 100
Течеискатель " Успех-АТ-207"	13272	20 400	12 600
Мотопомпа РТG209	13312	12 500	7 700
Аппарат ВД	13212	35 800	22 100
Трансформатор сварочный	13053	11 100	6 800
Эл. клупп SUPERTRONIC Economy 1.1/4	13161	24 200	15 000
Эл. опрессовщик RP PRO-II	13335	17 900	11 100
Трубогиб гидр. ТПГ -2 (3/8-2)	13160	16 200	10 000
Электронасос ОНЦ 6,3/20	13247	14 000	8 700
Помост УЛТ-120	13110	41 700	25 800
Установка IMS 160 для сварки	13270	11 700	7 300
Электропрочистное устройство UNIFLEX №30	13299	18 600	11 500
Верстак 01.2-35	13137	17 500	10 800
Верстак 01.2-35	13138	13 400	8 300
Верстак 01.2-35	13139	13 400	8 300
Гидродинамическая прочистная машина Profi 13/140	13425	74 300	45 900
Оборудование системы водоподготовки	42556	702 300	433 700
Базовый блок "Мустанг-2000" в сборе	13163	18 500	11 400
Дефибриллятор	13113	63 100	38 900
Жилет вакуумный	13121	66 900	41 300
Ингалятор Пари мастер	13115	27 800	17 200
Компьютер в сборе	1309	37 600	23 200
Кресло-каталка	13122	18 000	11 100
Кровать медицинская 2-хсекц.	13126	40 900	25 300
Матрац вакуумный	13120	80 000	49 400
Мойка ультразвуковая	13123	78 100	48 200
Набор вакуумных шин	13119	55 900	34 500
Носилки спинальные	13127	28 200	17 400
Столик медицинский СК-К	13147	18 400	11 300
Столик медицинский СМ-К-А	13124	59 400	36 700
Сухожаровой шкаф тип 405 на 48 л.	13143	84 900	52 400
Холодильник Атлант 2- х камерный	13174	12 900	7 900
Чемодан врача	13117	85 600	52 800
Чемодан первой помощи	13118	37 500	23 200
Шина "Donbee"	13128	22 400	13 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13144	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13145	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13146	19 000	11 700
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13125	19 600	12 100
Электрокардиограф FCP-2155	13112	90 300	55 700
Электроотсос	13114	39 100	24 200
Алкотест 6510	13412	24 000	14 800

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Камера для хранения стерильных инструментов	13116	24 100	14 900
Аппарат физиотерапевтический BTL-4000 с принадлежностями	99	89 100	55 000
Анализатор жировой массы SC-330	122	45 300	28 000
Компрессор для пенно-солодковых ванн	42564	47 300	29 200
Аквадистиллятор	31.08.1997	16 400	10 100
Аппарат для встряхивания	31.07.1997	19 200	11 900
Весы аналитические ВЛР-200	31.07.1997	25 900	16 000
Шкаф вытяжной	31.08.1997	9 600	5 900
Шкаф сушильный	31.07.1997	14 500	9 000
Компрессор BITZER 2 DC-3/2-40	30.12.2005	109 400	67 500
Оборудование минипивзавода	31.12.1997	2 097 400	1 295 000
Холодильный шкаф Premier	15195	28 300	17 500
Весы электронные до 300кг	15085	17 600	10 900
Камера холодильная - 010	15080	100 200	61 900
Камера холодильная- 031	15175	260 900	161 100
Компьютер CORE 2 Duo2.4/DDR II 1024	13358	18 100	11 200
Верстак 01.2-35	13141	19 600	12 100
Верстак 01.2-35	13142	19 600	12 100
Воздухогреватель дизельный	13231	50 400	31 100
Кондиционер Mitsubishi	15182	68 800	42 500
Кондиционер AEG ACM-12HR	15174	17 100	10 600
Оборудование к трансформаторной подстанции	13023	798 100	492 800
Оборудование к трансформаторной подстанции	13024	844 900	521 700
Оборудование к трансформаторной подстанции	13025	913 100	563 800
Помост УЛТ-120	13108	41 700	25 800
Шкаф FAK-1066	13150	22 800	14 100
Шкаф FAK-1066	13151	22 800	14 100
Кондиционер Mitsubishi	15187	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15188	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15189	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15190	68 800	42 500
Перфоратор Hitachi DH45MR	13311	18 800	11 600
Источник бесперебойного питания PW 9390 120-N-4*1	103	858 500	530 100
Пылесос CFM 3306 Z22	15203	82 500	51 000
Куттер настольный R4A 22437	13404	32 900	20 300
Печь ротационная ZANOLLI WIND 3E	97	449 400	277 500
Шкаф расстоечный ZANOLLI ROTOR WIND3E	98	275 800	170 300
Кондиционер Carrier	42554	36 600	22 600
Воздухоочиститель VECTRA VOP-77	15178	11 800	7 300
Стойка ресепшн	15208	154 000	95 100
Компьютер Pentium IV-3.6	13268	19 900	12 300
Компьютер Pentium IV-3.06	13278	21 100	13 000
Вывеска	13269	93 200	57 600
Дорожка ворсовая 1370*8600*11	15084	19 600	12 100
Дорожка ворсовая 1000*7000*11мм	15180	12 700	7 900
Дорожка ворсовая 1340*8600*11мм	15088	18 200	11 200
Дорожка ворсовая 3470*6800*11	15079	31 000	19 100
Дорожка ворсовая 3480*4130*11	15078	20 400	12 600
Набор кухонной мебели	15131	109 800	67 800
Однорисковый полотер TASKI	15118	56 900	35 100
Рукосушитель хромированный	13173	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13168	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13169	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13170	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13171	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13172	14 000	8 600
Система кондиционера MITSUBISHI HEFVY	13266	492 400	304 100
Поломоечная машина Свинго 755В	15209	241 800	149 300
Посудомоечная машина ARISTON CIS LFT 3214	15212	21 600	13 300
Автомат для чистки ковров	15169	113 800	70 300
Ванна 190*120 Kolpa-san	15219	68 100	42 000
Ковровое покрытие с логотипом 7421*4485*11 мм	42615	177 100	109 400
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455В	15233	125 500	77 500
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15223	126 600	78 200

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Ковер грязезащитный с логотипом 150*390 см	42614	46 500	28 700
Ель каркасная Уральская 8м	81	145 900	90 100
Диван 2-х местный (Лобби)	114	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	115	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	116	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	117	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	118	46 400	28 700
Стол письменный (темный орех) для переговорной	119	38 200	23 600
Гардероб (темный орех) для переговорной	120	30 400	18 800
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15228	122 800	75 800
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 450 B	15216	123 900	76 500
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 1650	15217	366 200	226 100
Лабиринт игровой " Забава Супер"	15218	86 300	53 300
Шкаф-купе	15215	18 900	11 700
Холодильник Самсунг	13056	8 300	5 200
Самовар 45л	15091	33 300	20 600
Термос с подогревом бл	15130	10 800	6 700
Термос с подогревом бл	15136	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15137	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15138	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15139	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15140	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15141	10 800	6 700
Капотная посудомоечная машина WT65E	13333	132 400	81 700
Ларь морозильный CF 200 S Л	13313	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13314	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13315	11 700	7 200
Микроволновая печь DFS11EA/MENUMASTER	15211	16 600	10 300
Камера холодильная -014	13391	94 300	58 200
Камера холодильная -016	13392	145 100	89 600
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13164	30 300	18 700
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13165	30 300	18 700
Электросковорода	13032	30 400	18 800
Стол-тумба СПС-124/12006	15113	18 300	11 300
Витрина холодильная Scaiola	13399	136 300	84 200
Витрина холодильная Scaiola	13400	139 300	86 000
Диспенсер для тарелок Electrolux	15200	84 700	52 300
Диспенсер для тарелок Electrolux	15201	82 000	50 600
Диспенсер для тарелок Electrolux	15202	82 000	50 600
Камера холодильная	15148	52 200	32 200
Микроволновая печь	15191	25 100	15 500
Пароконвектомат RATIONAL SCC 101	15181	279 300	172 500
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15192	31 900	19 700
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15193	31 900	19 700
Подогревательная поверхность с инфрак.лампами	15194	31 900	19 700
Тележка подогреваемая хром. CA1440AC	15204	62 100	38 300
Тележка подогреваемая хром. CA1440AC	15205	62 100	38 300
Мясорубка TS 12 FTS 127U FAMA	15213	17 100	10 600
Пароконвекционная печь 10GN	15214	233 100	143 900
Шкаф передвижной BLANCO TTW-F 16-115 DBZG тепловой	100	148 400	91 600
Гриль-Саламандра SEF600P	15231	49 700	30 700
Гриль-Саламандра SEF600P	15232	49 700	30 700
Картофелечистка Fama FP101	15225	48 100	29 700
Стол морозильный GN111/BT	15226	57 400	35 400
Фритюрница 700CEP KOVINASTROS EF-T7/2855863	15227	67 000	41 400
Оборудование для умягчения воды	13353	75 700	46 800
Швейная машина ZOJE ZJ 8800-D3	13338	30 000	18 500
Швейная машина ZOJE ZJ732-70A	13337	22 600	13 900
Стол гладильный автономный паровой вакуумный SILC S/AVR-S	13435	212 600	131 300
Парогенератор MAXI 60	13422	238 600	147 300
Пресс для рубашек LP-570 E	13423	1 254 700	774 700
Пресс манжетно-воротниковый LP-690F	13424	425 000	262 400
Котёл "Турбонат"	13022	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбонат"	13021	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбонат"	13020	1 540 900	951 500

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13152	802 800	495 700
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13153	802 800	495 700
Помост УЛТ-120	13107	41 700	25 800
Емкость металлическая	13414	123 200	76 100
Веломобиль BERG 142	14041	20 700	12 800
Рабочая станция WS4	13389	84 600	52 200
Рабочая станция WS4	13390	84 600	52 200
Стол теннисный с сеткой	15073	12 800	7 900
Стол теннисный с сеткой	15074	12 800	7 900
Вышка передвижная несамоходная телескопического типа LM-WPAM-1-100AC	13419	135 900	83 900
Пылесос-воздуходувка Snapper SV6.5	13263	28 900	17 800
Вспахиватель-культиватор Мантис 7225-01-18	13242	17 800	11 000
Пилон	15221	87 100	53 800
Пилон	15222	87 100	53 800
Кресло педикюрное Baden-Baden	102	120 200	74 200
Холодильный шкаф UKU 1852	15199	16 800	10 400
Аппарат педикюрный TEC A900	13308	81 200	50 200
Блок депозитных ячеек	15166	40 900	25 200
Ванна-стол цельнотянутая	15133	11 900	7 400
Жетон-бокс	13186	17 900	11 000
Кондиционер Mitsubishi	15183	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15184	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15185	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15186	68 800	42 500
Машина стиральная 800T	15177	10 100	6 200
Стол массажный TRT 55i	13348	127 200	78 500
Стол массажный TRT 55i	13349	127 200	78 500
Ширма	15179	15 300	9 500
Аппарат АКФ-01 "Галатея" ультразвуковой и микротоковой терапии	13436	84 200	52 000
Кондиционер Carrier	42553	37 400	23 100
Переплетная система Unibing XU-238	13413	18 700	11 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13184	15 300	9 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13185	15 300	9 500
Счетчик-банкнот LD-70A/UV	13218	13 500	8 300
Принтер/копир/сканер HP LaserJet 3052	13341	8 600	5 300
Миникухня AMB-50	13071	71 700	44 300
Мангал	15127	14 200	8 800
Мангал	15128	17 500	10 800
Стол игровой " Гранд Бильярд"	15224	206 600	127 600
Холодильный шкаф UKU 1852	15196	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15197	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15198	16 800	10 400
Кий ручной работы	15167	14 100	8 700
Кий ручной работы	15168	14 100	8 700
Музыкальная система SAMSUNG	13181	12 000	7 400
Оборудование для розлива пива	13237	76 200	47 100
Оборудование для розлива пива	13238	53 600	33 100
Оборудование для розлива пива	13343	26 500	16 400
Оборудование для розлива пива	13382	17 700	10 900
Системный блок Core 2 Duo 4600/DDR II1024	13364	25 000	15 500
Тележка ROOM SERVICE	13316	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13317	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13318	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13319	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13320	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13321	19 000	11 700
Термобокс	13322	12 300	7 600
Термобокс	13323	12 300	7 600
Термобокс	13324	12 300	7 600
Термобокс	13325	12 300	7 600
Термобокс	13326	12 300	7 600
Термобокс	13327	12 300	7 600
Фламбе в комплекте	15173	24 700	15 300
Стол (темный орех) d-2200мм	42585	38 500	23 800
Стол (темный орех) d-2200мм	42586	38 500	23 800
Салат-бар	42587	102 100	63 000
Салат-бар	42588	102 100	63 000
Салат-бар	42589	102 100	63 000
Салат-бар	42590	102 100	63 000

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Салат-бар	42591	102 100	63 000
Салат-бар	42592	102 100	63 000
Салат-бар	42593	102 100	63 000
Системный блок Pentium Core2	13267	21 600	13 400
Принтер HP LaserJet 2410	13281	9 900	6 100
Принтер HP Laserjet 4250 N	13200	31 700	19 600
Принтер HP LJ 4250 N	13225	27 800	17 200
Принтер HP LJ 4250 N	13226	27 800	17 200
Компьютер Core 2 Duo 6300	13296	32 100	19 800
Компьютер Core 2 Duo 6400	13282	25 500	15 700
Переключатель на 16 компьютеров D-Link DKVM-16	13219	12 500	7 700
Принтер HP LaserJet Color 3550	13249	13 700	8 500
Принтер HP LaserJet 4350N	13383	19 500	12 000
Компьютер Core 2 Duo2.33/DDR II2048	13357	21 500	13 300
Компьютер Core Duo 6700	13273	38 500	23 800
Компьютер Samsung 2800/DDR	13215	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13216	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13217	21 300	13 100
Коммутатор P133	13243	20 500	12 600
Коммутатор-P134	13252	35 400	21 900
Компьютер Celeron 28/DDR	13257	14 800	9 100
Компьютер Core 2 6300	13277	24 700	15 300
Системный блок Core2 Duo 6300	13295	20 400	12 600
Компьютер Core 2 Duo 4300	13346	16 200	10 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13420	11 400	7 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13421	11 400	7 000
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13300	10 100	6 200
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13301	14 900	9 200
Сервер Proliant DL 160R06	13416	41 500	25 600
Димерный 12-канальный блок	15170	9 800	6 000
Системный блок Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13359	13 600	8 400
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13365	20 200	12 500
Сервер Xeon E5606/4GB	13437	127 700	78 800
Сервер Xeon E5606*2/4GB	96	142 600	88 000
Принтер HP LaserJet 4250N	13355	16 600	10 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13293	34 400	21 200
Компьютер Core 2 Duo 6400	13302	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13303	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13304	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13305	31 600	19 500
Принтер HP LaserJet 4250 N	13306	23 700	14 600
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13360	17 500	10 800
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13361	17 500	10 800
Принтер HP Laserjet 4250N	13362	16 400	10 100
Источник бесперебойного питания SMART UPS 3000RMI2U	101	26 400	16 300
Сервер Xeon E5606*2-1U	104	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	105	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	106	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-2U	107	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	108	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	109	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	110	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	111	119 200	73 600
Маршрутизатор Cisco 2921/k9 Cisco 2921 w/3	112	73 200	45 200
Шкаф серверный 42 U	113	48 400	29 900
Системный блок i3-4160	42613	33 800	20 900
Комплект оборудования Ubiquiti UniFi (Wi-Fi)	42621	889 300	549 100
Паркетшлифовальная машина CO-206	15132	31 400	19 400
Пила торцовая EMS 300T	13224	17 000	10 500
Помост УЛТ-120	13109	41 700	25 800
Шлагбаум	13406	29 200	18 100
Генератор азота NP1	13396	55 000	34 000
Домкрат 10т гидр подкат высота 170-570мм	13332	29 900	18 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13367	20 200	12 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13368	20 200	12 500

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Станок для правки колесных дисков	13385	66 100	40 800
Телевизор PHILIPS	13210	6 600	4 100
Электротеплоiventилиатор ТВ-15	15176	15 800	9 700
аппарат умягчитель воды	13230	35 200	21 700
верстак 01.2-35	13140	19 600	12 100
газоанализатор ЭССА	13298	22 600	14 000
аппарат умягчитель воды	13229	35 200	21 700
парогенератор Helo HNS 140 T1	13431	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13432	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13433	43 400	26 800
парогенератор Tylo 12VA	13434	61 900	38 200
пылесос автоматический для бассейнов Dolhin DANA100	121	97 800	60 400
Биотест Цифровой	13175	34 600	21 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13294	34 400	21 200
Лестница СЗ	15129	19 500	12 000
Мешалка магнитная HI 301N/D Hanna	13180	16 300	10 100
Насос CHIEMSEE в комплекте	13297	145 600	89 900
Насос бочковой F430PP	13388	25 900	16 000
Насосная установка Hydro MPC-E	13356	1 137 600	702 400
Оборудование водозаборного узла	13027	23 577 000	14 558 000
Помост УЛТ-120	13106	41 700	25 800
Пресс гаражный гидравлич. ПГГ-10	13187	21 500	13 300
Фотометр фотоэлектрический КФК-3-01	13410	47 000	29 000
Насос погружной фекальный AFP G83	13417	51 600	31 900
Погружная мешалка RW 3021	13418	62 900	38 800
Насос погружной фекальный AFP G27	13426	76 300	47 100
Насос погружной фекальный AFP G30	10013427	46 500	28 700
Мешалка погружная RW 3021	42595	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42596	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42597	188 000	116 100
Фотоаппарат "Canon"	13331	36 900	22 800
энкодер KDE EST-4932	13402	28 300	17 500
Энкодер KDE EST-4932	13401	28 300	17 500
Прожектор зенитный	15149	48 800	30 100
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13372	21 500	13 300
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13373	21 500	13 300
Колонка T5A 15"LEM	13378	20 700	12 800
Колонка T5A 15"LEM	13374	20 700	12 800
Колонка T5A 15"LEM	13375	20 700	12 800
Субвуфер MD-15BND	15152	27 900	17 200
Колонка T5A 15"LEM	13376	20 700	12 800
Субвуфер MD-15ND	15153	27 900	17 200
Колонка T5A 15"LEM	13337	20 700	12 800
Колонка T5A 15"LEM	13379	20 700	12 800
Световой эффект ProSPOT 575	15146	129 300	79 900
Световой эффект ProSPOT 575	15147	129 300	79 900
Блок управления DMX приборами	15145	49 100	30 300
усилитель мощности DPU 3K6	15154	56 700	35 000
Двухполосная MD-15ND	15150	58 700	36 200
Сервер Видеонаблюдения- 2xCPU FVD (в комплекте)	13386	124 800	77 000
УГАТС на 600 номеров	13019	1 017 500	628 300
Установка телефонов	13036	210 600	130 000
Прибор красса ПКП-60	13287	17 500	10 800
Факс Panasonic KX-FLM653RU	13271	13 600	8 400
Оборудование ДЕСТ	13384	313 800	193 800
Тестер кабельный Microscanner PRO	13275	12 000	7 400
Тестер кабельный Microscanner PRO	13276	12 000	7 400
Головная станция эфирного телевидения	13393	48 900	30 200
Прибор красса ПК-60А	13286	15 000	9 300
Облучатель антенны	13049	91 500	56 500
Итого, руб. без учета НДС (округленно)		60 621 600	37 431 800

37 431 800 (Тридцать семь миллионов четыреста тридцать два тысяча восемьсот) рублей без учета НДС

11. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщиков, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- образование подписавших Отчет Оценщиков соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством, а именно:
 - ✓ Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 12), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- а также со
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Оценка проведена по состоянию на 03 июля 2017 г.

На основании проведенных исследований и расчетов мы пришли к заключению, что рыночная и ликвидационные стоимости оцениваемого имущества на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляют(округленно):

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость руб. без учета НДС
1	Земельный участок	14021	1 601 600 000	943 621 000
2	Водозаборный узел	11008	2 294 000	1 352 000
	в том. числе			
2.1.	Артскважина	11018	372 000	219 000
3	Здание автоматической телефонной станции	11003	3 428 000	2 020 000
	в том. числе			
3.1.	Башня радио-релейной станции (РРС)	-	-	-
4	Здание котельной	11007	6 598 000	3 887 000
5	Пивной бар с миницехами	-	14 927 000	8 795 000
	в том. числе			
5.1.	Здание минипекарни	11015	907 000	534 000
5.2.	Ресторан	11014	12 288 000	7 240 000
5.3.	Здание минипивзавода	11016	1 732 000	1 020 000
6	Здание КПП-2	11013	6 840 000	4 030 000
7	Общежитие гостиничного типа	11006	94 071 000	55 424 000
8	Трансформаторная подстанция	11011	1 559 000	919 000
9	Трансформаторная подстанция	11010	1 547 000	911 000
10	Трансформаторная подстанция	11009	1 595 000	940 000
11	Газопровод высокого давления	12006	11 932 000	7 030 000
12	Газопровод низкого давления	16003	3 976 000	2 343 000
13	Здание туалета	11019	595 000	351 000
14	Ротонда	12002	268 000	158 000
15	Железобетонное ограждение	12001	5 243 000	3 089 000
16	Навес над родником	12004	212 000	125 000
17	Шашлычная-коптильная	12003	218 000	128 000
18	Беседка 4,5*3,0 м	42563	111 000	65 000
19	Беседка 4,5*3,0 м	12011	111 000	65 000
20	Беседка 3,5*2,3 м	12007	73 000	43 000
21	Беседка 3,5*2,3 м	12008	73 000	43 000
22	Беседка 3,5*2,3 м	12009	73 000	43 000
23	Беседка с полами 4*8 м	12010	146 000	86 000
24	Внутренние газовые сети	16002	423 000	249 000
25	Высоковольтная линия	16001	3 783 000	2 229 000
26	Система автоматического полива	42555	5 586 000	3 291 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)			1 767 282 000 (Один миллиард семьсот шестьдесят миллионов восемьдесят тысячи)	1 041 237 000 (Один миллиард сорок один миллион двести тридцать семь тысяч)

Транспортные средства:

Наименование	Номер ПТС	Инвентарный номер	VIN	Регистрационный номер	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
Грузовой фургон Citroen Berlingo	77 УН 908022	00014044	VF77BNF RCBJ639 411	О 158 СН 190	413 000	257 000
Легковой автомобиль Ford Focus	47 НН 320486	00014046	X9FMXXE EBMCK22 718	А 834 ХУ 197	353 000	220 000
Легковой автомобиль Ford Focus	47 НН 320366	000014047	X9FMXXE EBMCK22 719	А 832 ХУ 197	357 000	223 000
Автобус ПАЗ 3205	52 КУ 695288	000014028	X1M3205 3004000 9600	Н 058 МН 90	137 000	85 000
Поливомоечная машина КО 713-1	77 ВК 583531	000014012	№двигателя 206437	С 435 МТ 50	123 000	77 000
Автомобиль легковой Hyundai Elantra	61 МС 853186	000014043	X7MDN4 1BP8M00 2090	В 204 ММ 150	175 000	109 000
Легковой автомобиль LADA Largus	63 ОБ 548431	042612	XТARSOY 5LF0903 274	К 756 ОТ 777	333 000	208 000
Коммунальная уборочная машина МТЗ 82.МК.01.РТР-1	ВВ 000797	000014030	№двигателя 19175	50 ОО 5988	391 000	244 000
Автобус для маршрутных перевозок ГАЗ-322132	52 КУ 273888	000014021	XТН3221 3250388 902	Е 384 МН 50	40 000	25 000
Специализированное автотранспортное ГАЗ-32213	52 НЕ 551021	00014045	X963221 30B0706 892	Р 216 РУ 190	69 000	43 000
Машина коммунально-строительная многоцелевая МКСМ-800	ВВ 288448	000014023	№двигателя 102520	50 ОО 5987	328 000	204 000
Погрузчик одноковшовый TCM SSL-711	ТС 033029	000001335 4	№двигателя Kubota V3300-7Q1687	50 ОЕ 6909	608 000	379 000
Минипогрузчик Bobcat 463	ВЕ 734147	000013235	№двигателя 3КВXL01.0ВСВ	50 ОА 8205	288 000	180 000
Автомобиль скорой медицинской помощи ГАЗ-221721	52 КУ 702776	000014033	X9N2217 2140000 0462	С 385 СЕ 77	371 000	231 000
Автогидроподъемник ВС-18.04 на ГАЗ - 3307	16 КТ 506576	000014034	X894821 1341АН3 015	Н 090 МН 90	516 000	322 000
Автомобиль самосвал 450850	50 КУ 091911	000014027	XТР4508 5040000 299	Н 057 МН 90	224 000	140 000
Автофургон изотермический 270710	52 КУ 688078	000014020	X942707 1040007 593	Е 386 МН 90	224 000	140 000
Тележка тракторная ТТК-5	ВВ 287546	000013111	заводской №01400 00223	77 ВС 9237	12 000	7 000
Итого, руб. без учета НДС (округленно)					4 962 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч)	3 094 000 (Три миллиона девятьсот четыре тысячи)

Движимое имущество:

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Прибор Testo 435	13222	48 300	29 800
Пылесос Ранцевый	15144	14 600	9 000
Машина прочистная R 600 комплект	13162	53 800	33 200
Станок наст.сверлильный ГС2112	13159	30 400	18 800
Шкаф ФАК-1066	13148	22 800	14 100
Шкаф ФАК-1066	13149	22 800	14 100
Течеискатель " Успех-АТ-207"	13272	20 400	12 600
Мотопомпа РТG209	13312	12 500	7 700
Аппарат ВД	13212	35 800	22 100
Трансформатор сварочный	13053	11 100	6 800
Эл. клупп SUPERTRONIC Economy 1.1/4	13161	24 200	15 000
Эл. опрессовщик RP PRO-II	13335	17 900	11 100
Трубогиб гидр. ТПГ -2 (3/8-2)	13160	16 200	10 000
Электронасос ОНЦ 6,3/20	13247	14 000	8 700
Помост УЛТ-120	13110	41 700	25 800
Установка IMS 160 для сварки	13270	11 700	7 300
Электропрочистное устройство UNIFLEX №30	13299	18 600	11 500
Верстак 01.2-35	13137	17 500	10 800
Верстак 01.2-35	13138	13 400	8 300
Верстак 01.2-35	13139	13 400	8 300
Гидродинамическая прочистная машина Profi 13/140	13425	74 300	45 900
Оборудование системы водоподготовки	42556	702 300	433 700
Базовый блок "Мустанг-2000" в сборе	13163	18 500	11 400
Дефибриллятор	13113	63 100	38 900
Жилет вакуумный	13121	66 900	41 300
Ингалятор Пари мастер	13115	27 800	17 200
Компьютер в сборе	1309	37 600	23 200
Кресло-каталка	13122	18 000	11 100
Кровать медицинская 2-хсекц.	13126	40 900	25 300
Матрац вакуумный	13120	80 000	49 400
Мойка ультразвуковая	13123	78 100	48 200
Набор вакуумных шин	13119	55 900	34 500
Носилки спинальные	13127	28 200	17 400
Столик медицинский СК-К	13147	18 400	11 300
Столик медицинский СМ-К-А	13124	59 400	36 700
Сухожаровой шкаф тип 405 на 48 л.	13143	84 900	52 400
Холодильник Атлант 2- х камерный	13174	12 900	7 900
Чемодан врача	13117	85 600	52 800
Чемодан первой помощи	13118	37 500	23 200
Шина "Donbee"	13128	22 400	13 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13144	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13145	17 500	10 800
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13146	19 000	11 700
Шкаф медицинский ШМ-К-01	13125	19 600	12 100
Электрокардиограф FCP-2155	13112	90 300	55 700
Электроотсос	13114	39 100	24 200
Алкотест 6510	13412	24 000	14 800
Камера для хранения стерильных инструментов	13116	24 100	14 900
Аппарат физиотерапевтический ВТL-4000 с принадлежностями	99	89 100	55 000
Анализатор жировой массы SC-330	122	45 300	28 000
Компрессор для пенно-солодковых ванн	42564	47 300	29 200
Аквадистиллятор	31.08.1997	16 400	10 100
Аппарат для встряхивания	31.07.1997	19 200	11 900
Весы аналитические ВЛР-200	31.07.1997	25 900	16 000
Шкаф вытяжной	31.08.1997	9 600	5 900
Шкаф сушильный	31.07.1997	14 500	9 000
Компрессор BITZER 2 DC-3/2-40	30.12.2005	109 400	67 500
Оборудование минипивзавода	31.12.1997	2 097 400	1 295 000
Холодильный шкаф Premier	15195	28 300	17 500
Весы электронные до 300кг	15085	17 600	10 900
Камера холодильная - 010	15080	100 200	61 900
Камера холодильная- 031	15175	260 900	161 100
Компьютер CORE 2 Duo2.4/DDR II 1024	13358	18 100	11 200
Верстак 01.2-35	13141	19 600	12 100
Верстак 01.2-35	13142	19 600	12 100
Воздухонагреватель дизельный	13231	50 400	31 100
Кондиционер Mitsubishi	15182	68 800	42 500
Кондиционер AEG ACM-12HR	15174	17 100	10 600

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Оборудование к трансформаторной подстанции	13023	798 100	492 800
Оборудование к трансформаторной подстанции	13024	844 900	521 700
Оборудование к трансформаторной подстанции	13025	913 100	563 800
Помост УЛТ-120	13108	41 700	25 800
Шкаф ФАК-1066	13150	22 800	14 100
Шкаф ФАК-1066	13151	22 800	14 100
Кондиционер Mitsubishi	15187	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15188	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15189	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15190	68 800	42 500
Перфоратор Hitachi DH45MR	13311	18 800	11 600
Источник бесперебойного питания PW 9390 120-N-4*1	103	858 500	530 100
Пылесос CFM 3306 Z22	15203	82 500	51 000
Куттер настольный R4A 22437	13404	32 900	20 300
Печь ротационная ZANOLLI WIND 3E	97	449 400	277 500
Шкаф расстоечный ZANOLLI ROTOR WIND3E	98	275 800	170 300
Кондиционер Carrier	42554	36 600	22 600
Воздухоочиститель VECTRA VOP-77	15178	11 800	7 300
Стойка ресепшн	15208	154 000	95 100
Компьютер Pentium IV-3.6	13268	19 900	12 300
Компьютер Pentium IV-3.06	13278	21 100	13 000
Вывеска	13269	93 200	57 600
Дорожка ворсовая 1370*8600*11	15084	19 600	12 100
Дорожка ворсовая 1000*7000*11мм	15180	12 700	7 900
Дорожка ворсовая 1340*8600*11мм	15088	18 200	11 200
Дорожка ворсовая 3470*6800*11	15079	31 000	19 100
Дорожка ворсовая 3480*4130*11	15078	20 400	12 600
Набор кухонной мебели	15131	109 800	67 800
Однодисковый полотер TASKI	15118	56 900	35 100
Рукосушитель хромированный	13173	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13168	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13169	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13170	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13171	14 000	8 600
Рукосушитель хромированный	13172	14 000	8 600
Система кондиционера MITSUBISHI HEFVY	13266	492 400	304 100
Поломоечная машина Свинго 755B	15209	241 800	149 300
Посудомоечная машина ARISTON CIS LFT 3214	15212	21 600	13 300
Автомат для чистки ковров	15169	113 800	70 300
Ванна 190*120 Kolpa-san	15219	68 100	42 000
Ковровое покрытие с логотипом 7421*4485*11 мм	42615	177 100	109 400
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455B	15233	125 500	77 500
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15223	126 600	78 200
Ковер грязезащитный с логотипом 150*390 см	42614	46 500	28 700
Ель каркасная Уральская 8м	81	145 900	90 100
Диван 2-х местный (Лобби)	114	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	115	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	116	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	117	46 400	28 700
Диван 2-х местный (Лобби)	118	46 400	28 700
Стол письменный (темный орех) для переговорной	119	38 200	23 600
Гардероб (темный орех) для переговорной	120	30 400	18 800
Поломоечный комбайн TASKI swingo 455	15228	122 800	75 800
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 450 B	15216	123 900	76 500
Поломоечный комбайн TASKI Swingo 1650	15217	366 200	226 100
Лабиринт игровой " Забава Супер"	15218	86 300	53 300
Шкаф-купе	15215	18 900	11 700
Холодильник Самсунг	13056	8 300	5 200
Самовар 45л	15091	33 300	20 600
Термос с подогревом бл	15130	10 800	6 700
Термос с подогревом бл	15136	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15137	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15138	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15139	10 900	6 700
Термос с подогревом бл	15140	10 900	6 700

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Термос с подогревом бл	15141	10 800	6 700
Капотная посудомоечная машина WT65E	13333	132 400	81 700
Ларь морозильный CF 200 S Л	13313	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13314	11 700	7 200
Ларь морозильный CF 200 S Л	13315	11 700	7 200
Микроволновая печь DFS11EA/MENUMASTER	15211	16 600	10 300
Камера холодильная -014	13391	94 300	58 200
Камера холодильная -016	13392	145 100	89 600
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13164	30 300	18 700
Плита электрическая ПЭС-4Ш	13165	30 300	18 700
Электросковорода	13032	30 400	18 800
Стол-тумба СПС-124/1200б	15113	18 300	11 300
Витрина холодильная Scaiola	13399	136 300	84 200
Витрина холодильная Scaiola	13400	139 300	86 000
Диспенсер для тарелок Electrolux	15200	84 700	52 300
Диспенсер для тарелок Electrolux	15201	82 000	50 600
Диспенсер для тарелок Electrolux	15202	82 000	50 600
Камера холодильная	15148	52 200	32 200
Микроволновая печь	15191	25 100	15 500
Пароконвектомат RATIONAL SCC 101	15181	279 300	172 500
Подогревательная поверхность инфрак.лампами с	15192	31 900	19 700
Подогревательная поверхность инфрак.лампами с	15193	31 900	19 700
Подогревательная поверхность инфрак.лампами с	15194	31 900	19 700
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15204	62 100	38 300
Тележка подогреваемая хром.СА1440АС	15205	62 100	38 300
Мясорубка TS 12 FTS 127U FAMA	15213	17 100	10 600
Пароконвекционная печь 10GN	15214	233 100	143 900
Шкаф передвижной BLANCO TTW-F 16-115 DBZG тепловой	100	148 400	91 600
Гриль-Саламандра SEF600P	15231	49 700	30 700
Гриль-Саламандра SEF600P	15232	49 700	30 700
Картофелечистка Fama FP101	15225	48 100	29 700
Стол морозильный GN111/BT	15226	57 400	35 400
Фритюрница 700CEP KOVINASTROS EF-T7/2855863	15227	67 000	41 400
Оборудование для умягчения воды	13353	75 700	46 800
Швейная машина ZOJE ZJ 8800-D3	13338	30 000	18 500
Швейная машина ZOJE ZJ732-70A	13337	22 600	13 900
Стол гладильный автономный паровой вакуумный SILC S/AVR-S	13435	212 600	131 300
Парогенератор MAXI 60	13422	238 600	147 300
Пресс для рубашек LP-570 E	13423	1 254 700	774 700
Пресс манжетно-воротниковый LP-690F	13424	425 000	262 400
Котёл "Турбонат"	13022	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбонат"	13021	1 797 700	1 110 000
Котёл "Турбонат"	13020	1 540 900	951 500
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13152	802 800	495 700
Кран шаровый фланцевый Ду-400 Ру 16	13153	802 800	495 700
Помост УЛТ-120	13107	41 700	25 800
Емкость металлическая	13414	123 200	76 100
Веломобиль BERG 142	14041	20 700	12 800
Рабочая станция WS4	13389	84 600	52 200
Рабочая станция WS4	13390	84 600	52 200
Стол теннисный с сеткой	15073	12 800	7 900
Стол теннисный с сеткой	15074	12 800	7 900
Вышка передвижная несамоходная телескопического типа LM-WPAM-1-100АС	13419	135 900	83 900
Пылесос-воздуходувка Snapper SV6.5	13263	28 900	17 800
Вспахиватель-культиватор Мантис 7225-01-18	13242	17 800	11 000
Пилон	15221	87 100	53 800
Пилон	15222	87 100	53 800
Кресло педикюрное Baden-Baden	102	120 200	74 200
Холодильный шкаф UKU 1852	15199	16 800	10 400
Аппарат педикюрный TEC A900	13308	81 200	50 200
Блок депозитных ячеек	15166	40 900	25 200
Ванна-стол цельнотянутая	15133	11 900	7 400
Жетон-бокс	13186	17 900	11 000
Кондиционер Mitsubishi	15183	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15184	68 800	42 500

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Кондиционер Mitsubishi	15185	68 800	42 500
Кондиционер Mitsubishi	15186	68 800	42 500
Машина стиральная 800Т	15177	10 100	6 200
Стол массажный TRT 55i	13348	127 200	78 500
Стол массажный TRT 55i	13349	127 200	78 500
Ширма	15179	15 300	9 500
Аппарат АКФ-01 "Галатея" ультразвуковой и микротоковой терапии	13436	84 200	52 000
Кондиционер Carrier	42553	37 400	23 100
Переплетная система Unibing XU-238	13413	18 700	11 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13184	15 300	9 500
Счетчик банкнот LD-70/70A	13185	15 300	9 500
Счетчик-банкнот LD-70A/UV	13218	13 500	8 300
Принтер/копир/сканер HP LaserJet 3052	13341	8 600	5 300
Миникухня AMB-50	13071	71 700	44 300
Мангал	15127	14 200	8 800
Мангал	15128	17 500	10 800
Стол игровой " Гранд Бильярд"	15224	206 600	127 600
Холодильный шкаф UKU 1852	15196	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15197	16 800	10 400
Холодильный шкаф UKU 1852	15198	16 800	10 400
Кий ручной работы	15167	14 100	8 700
Кий ручной работы	15168	14 100	8 700
Музыкальная система SAMSUNG	13181	12 000	7 400
Оборудование для розлива пива	13237	76 200	47 100
Оборудование для розлива пива	13238	53 600	33 100
Оборудование для розлива пива	13343	26 500	16 400
Оборудование для розлива пива	13382	17 700	10 900
Системный блок Core 2 Duo 4600/DDR II1024	13364	25 000	15 500
Тележка ROOM SERVICE	13316	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13317	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13318	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13319	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13320	19 000	11 700
Тележка ROOM SERVICE	13321	19 000	11 700
Термобокс	13322	12 300	7 600
Термобокс	13323	12 300	7 600
Термобокс	13324	12 300	7 600
Термобокс	13325	12 300	7 600
Термобокс	13326	12 300	7 600
Термобокс	13327	12 300	7 600
Фламбе в комплекте	15173	24 700	15 300
Стол (темный орех) d-2200мм	42585	38 500	23 800
Стол (темный орех) d-2200мм	42586	38 500	23 800
Салат-бар	42587	102 100	63 000
Салат-бар	42588	102 100	63 000
Салат-бар	42589	102 100	63 000
Салат-бар	42590	102 100	63 000
Салат-бар	42591	102 100	63 000
Салат-бар	42592	102 100	63 000
Салат-бар	42593	102 100	63 000
Системный блок Pentium Core2	13267	21 600	13 400
Принтер HP LaserJet 2410	13281	9 900	6 100
Принтер HP Laserjet 4250 N	13200	31 700	19 600
Принтер HP LJ 4250 N	13225	27 800	17 200
Принтер HP LJ 4250 N	13226	27 800	17 200
Компьютер Core 2 Duo 6300	13296	32 100	19 800
Компьютер Core 2 Duo 6400	13282	25 500	15 700
Переключатель на 16 компьютеров D-Link DKVM-16	13219	12 500	7 700
Принтер HP LaserJet Color 3550	13249	13 700	8 500
Принтер HP LaserJet 4350N	13383	19 500	12 000
Компьютер Core 2 Duo2.33/DDR II2048	13357	21 500	13 300
Компьютер Core Duo 6700	13273	38 500	23 800
Компьютер Samsung 2800/DDR	13215	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13216	21 300	13 100
Компьютер Samsung 2800/DDR	13217	21 300	13 100
Коммутатор P133	13243	20 500	12 600
Коммутатор-P134	13252	35 400	21 900
Компьютер Celeron 28/DDR	13257	14 800	9 100
Компьютер Core 2 6300	13277	24 700	15 300
Системный блок Core2 Duo 6300	13295	20 400	12 600

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Компьютер Core 2 Duo 4300	13346	16 200	10 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13420	11 400	7 000
Многофункциональное устройство SHARP (прин/скан/факс/копир)	13421	11 400	7 000
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13300	10 100	6 200
Двухленточное печатающее устройство с принт-сервер	13301	14 900	9 200
Сервер Proliant DL 160R06	13416	41 500	25 600
Димерный 12-канальный блок	15170	9 800	6 000
Системный блок Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13359	13 600	8 400
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13365	20 200	12 500
Сервер Xeon E5606/4GB	13437	127 700	78 800
Сервер Xeon E5606*2/4GB	96	142 600	88 000
Принтер HP LaserJet 4250N	13355	16 600	10 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13293	34 400	21 200
Компьютер Core 2 Duo 6400	13302	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13303	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13304	31 600	19 500
Компьютер Core 2 Duo 6400	13305	31 600	19 500
Принтер HP LaserJet 4250 N	13306	23 700	14 600
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13360	17 500	10 800
Компьютер Core2 Duo 2.4/DDR II 1024	13361	17 500	10 800
Принтер HP Laserjet 4250N	13362	16 400	10 100
Источник бесперебойного питания SMART UPS 3000RMI2U	101	26 400	16 300
Сервер Xeon E5606*2-1U	104	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	105	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-1U	106	137 700	85 000
Сервер Xeon E5606*2-2U	107	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	108	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	109	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	110	119 200	73 600
Сервер Xeon E5606*2-2U	111	119 200	73 600
Маршрутизатор Cisco 2921/k9 Cisco 2921 w/3	112	73 200	45 200
Шкаф серверный 42 U	113	48 400	29 900
Системный блок i3-4160	42613	33 800	20 900
Комплект оборудования Ubiquiti UniFi (Wi-Fi)	42621	889 300	549 100
Паркетшлифовальная машина CO-206	15132	31 400	19 400
Пила торцовая EMS 300T	13224	17 000	10 500
Помост УЛТ-120	13109	41 700	25 800
Шлагбаум	13406	29 200	18 100
Генератор азота NP1	13396	55 000	34 000
Домкрат 10т гидр подкат высота 170-570мм	13332	29 900	18 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13367	20 200	12 500
Компьютер Core 2 Duo 4600/DDR II 1024	13368	20 200	12 500
Станок для правки колесных дисков	13385	66 100	40 800
Телевизор PHILIPS	13210	6 600	4 100
Электротепловентилятор ТВ-15	15176	15 800	9 700
аппарат умягчитель воды	13230	35 200	21 700
верстак 01.2-35	13140	19 600	12 100
газоанализатор ЭССА	13298	22 600	14 000
аппарат умягчитель воды	13229	35 200	21 700
парогенератор Helo HNS 140 T1	13431	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13432	43 400	26 800
парогенератор Helo HNS 140 T1	13433	43 400	26 800
парогенератор Tylo 12VA	13434	61 900	38 200
пылесос автоматический для бассейнов Dolhin DANA100	121	97 800	60 400
Биотест Цифровой	13175	34 600	21 300
Компьютер Core 2 Duo 6700	13294	34 400	21 200
Лестница СЗ	15129	19 500	12 000
Мешалка магнитная HI 301N/D Hanna	13180	16 300	10 100
Насос СИЕМСЕЕ в комплекте	13297	145 600	89 900
Насос бочковой F430PP	13388	25 900	16 000
Насосная установка Hydro MPC-E	13356	1 137 600	702 400
Оборудование водозаборного узла	13027	23 577 000	14 558 000
Помост УЛТ-120	13106	41 700	25 800
Пресс гаражный гидравлич. ПГГ-10	13187	21 500	13 300
Фотомер фотоэлектрический КФК-3-01	13410	47 000	29 000

Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)	Ликвидационная стоимость без НДС, руб. (округленно)
Насос погружной фекальный AFP G83	13417	51 600	31 900
Погружная мешалка RW 3021	13418	62 900	38 800
Насос погружной фекальный AFP G27	13426	76 300	47 100
Насос погружной фекальный AFP G30	10013427	46 500	28 700
Мешалка погружная RW 3021	42595	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42596	188 000	116 100
Мешалка погружная RW 3021	42597	188 000	116 100
Фотоаппарат "Canon"	13331	36 900	22 800
энкодер KDE EST-4932	13402	28 300	17 500
Энкодер KDE EST-4932	13401	28 300	17 500
Прожектор зенитный	15149	48 800	30 100
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13372	21 500	13 300
Сабвуфер Т 5SA 15"LEM	13373	21 500	13 300
Колонка Т5А 15"LEM	13378	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13374	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13375	20 700	12 800
Субвуфер MD-15BND	15152	27 900	17 200
Колонка Т5А 15"LEM	13376	20 700	12 800
Субвуфер MD-15ND	15153	27 900	17 200
Колонка Т5А 15"LEM	13337	20 700	12 800
Колонка Т5А 15"LEM	13379	20 700	12 800
Световой эффект ProSPOT 575	15146	129 300	79 900
Световой эффект ProSPOT 575	15147	129 300	79 900
Блок управления DMX приборами	15145	49 100	30 300
усилитель мощности DPU ЗК6	15154	56 700	35 000
Двухполосная MD-15ND	15150	58 700	36 200
Сервер Видеонаблюдения- 2xCPU FVD (в комплекте)	13386	124 800	77 000
УГАТС на 600 номеров	13019	1 017 500	628 300
Установка телефонов	13036	210 600	130 000
Прибор кросса ПКП-60	13287	17 500	10 800
Факс Panasonic KX-FLM653RU	13271	13 600	8 400
Оборудование ДЕСТ	13384	313 800	193 800
Тестер кабельный Microscanner PRO	13275	12 000	7 400
Тестер кабельный Microscanner PRO	13276	12 000	7 400
Головная станция эфирного телевидения	13393	48 900	30 200
Прибор кросса ПК-60А	13286	15 000	9 300
Облучатель антенны	13049	91 500	56 500
Итого, руб. без учета НДС (округленно)		60 621 600 (Шестьдесят миллионов шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот)	37 431 800 (Тридцать семь миллионов четыреста тридцать два тысяча восемьсот)

Помощник оценщика

_____ **Родина С. А.**

Оценщик

_____ **Смирнова Ю. А.**

Оценщик

_____ **Цветкова О. А.**

Генеральный директор

ООО «Институт независимой оценки»

_____ **Либровская О. В.**

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативная и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ.
- Земельный кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями)
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; ФСО № 10, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328; ФСО № 12, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».
- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО.

Техническая, справочная и специальная литература

- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов–С-Пб, 1997.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Марсейка», 2009.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости – СПб.: Изд-во Питер, 2003
- Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
- Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
- Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
- Фридман Джек, Ордуэй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельный участки», под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2016 г.
- Данные из сети Internet.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ
