Альт-Аудит

Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Аудит»

тел. (3952) 578-665, 589-805

ОРНЗ 11203049081 в реестре НП «Московская аудиторская палата»

ОТЧЕТ № 032-15

об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Алексис»

ЗАКАЗЧИК:	ООО «Алексис»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Альт-Аудит»
ДАТА ОЦЕНКИ:	8 октября 2015 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	14 октября 2015 г.

ИРКУТСК 2015

Альт-Аудит

Общество с ограниченной ответственностью
«Альт-Аудит»

тел. (3952) 578-665, 589-805

ОРНЗ 11203049081 в реестре НП «Московская аудиторская палата»

г.Иркутск **Конкурсному управляющему**
ООО «Алексис»
14.10.2015 **г-ну Косыгину А.С.**

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 16-03/15 от 16.03.2015г. специалистами ООО «Альт-Аудит» была произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Алексис».

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете о рыночной стоимости оцениваемого имущества, основаны на предоставленных документах, расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г., №№ 256, 255, 254 соответственно, а также ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

В настоящей работе не проводилась аудиторская, финансовая или иная проверка предоставленной Вами информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные от Заказчика и под ответственность Заказчика, считаются достоверными.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Таким образом, рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки – 8 октября 2015 года, составляет, округленно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	8 130 000	Восемь миллионов сто тридцать тысяч рублей
2	Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	2 722 000	Два миллиона семьсот двадцать две тысячи рублей
3	Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	729 000	Семьсот двадцать девять тысяч рублей
4	Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	27 189 000	Двадцать семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч рублей
5	Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	378 000	Триста семьдесят восемь тысяч рублей
6	Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	473 000	Четыреста семьдесят три тысячи рублей
7	Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	1 803 000	Один миллион восемьсот три тысячи рублей
8	Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	2 928 000	Два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч рублей
9	Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	1 228 000	Один миллион двести двадцать восемь тысяч рублей
10	Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	809 000	Восемьсот девять тысяч рублей
11	Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	2 279 000	Два миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей
12	Право аренды Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый	1 385 000	Один миллион триста восемьдесят

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73		пять тысяч рублей
13	ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	31 000	Тридцать одна тысяча рублей
14	УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	79 000	Семьдесят девять тысяч рублей
15	ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	47 000	Сорок семь тысяч рублей
16	Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	1 515 000	Один миллион пятьсот пятнадцать тысяч рублей
17	Оборудование по производству комбикормов	4 274 000	Четыре миллиона двести семьдесят четыре тысячи рублей
18	Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	6 577 000	Шесть миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч рублей
19	Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	3 050 000	Три миллиона пятьдесят тысяч рублей
20	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	956 000	Девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей
21	Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	7 484 000	Семь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей
22	Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	7 002 000	Семь миллионов две тысячи рублей
23	Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	2 779 000	Два миллиона семьсот семьдесят девять тысяч рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за возможность оказать наши услуги.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Альт-Аудит» А.Г. Овсянкина

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ 8
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 13
6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 13
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 15
8.1 Количественные и качественные характеристики недвижимого имущества в составе объекта оценки 15
8.2 Количественные и качественные характеристики движимого имущества в составе объекта оценки 23
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 26
9.1 Обзор подходов к оценке недвижимости 28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 33
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 34
11.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам первого полугодия 2015 года 34
11.2 Итоги социально-экономического развития Иркутской области за первое полугодие 2015 года .36
11.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 38
11.4 Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 39
11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости 41
11.6 Обзор рынка грузовых автомобилей в России 42
12. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 45
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 48
13.1 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (зданий) в рамках затратного подхода 48
13.2 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков) в рамках сравнительного подхода 55
13.3 Оценка рыночной стоимости движимого имущества (транспортных средств) в рамках сравнительного подхода 61
13.4 Оценка рыночной стоимости движимого имущества (оборудования) в рамках затратного подхода 69
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 74
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
16. СЕРТИФИКАЦИЯ 75
17. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА 76

Приложения

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки	Договор №16-03/15 от 16.03.2015г. на оказание услуг по оценке, заключенный между генеральным директором ООО «Альт-Аудит» Овсянкиной А.Г., действующей на основании Устава, и конкурсным управляющим ООО «Алексис» Косыгиным А.С., действующим на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от «09» июня 2014 года по делу № А19-16547/2013
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Алексис»: ▪ Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м ▪ Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м ▪ Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м ▪ Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м ▪ Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м ▪ Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м ▪ Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м ▪ Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6 ▪ Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м ▪ Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м ▪ Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м ▪ ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в. ▪ УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует ▪ ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246 ▪ Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220 ▪ Оборудование по производству комбикормов ▪ Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146 ▪ Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2 ▪ Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С ▪ Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас ▪ Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма ▪ Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник ▪ Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73
Имущественные права на объект оценки Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке: ▪ Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м – не выявлено; ▪ Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м – не выявлено; ▪ Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м – не выявлено; ▪ Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6 - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м – не выявлено;

	▪ Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.. – не выявлено; ▪ УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует. – не выявлено; ▪ ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246. – не выявлено; ▪ Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220 - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Оборудование по производству комбикормов - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146 - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ ½ - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; ▪ Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник - в ипотеке ОАО «Россельхозбанк»; Право аренды: Земельный участок - 10600 кв.м (аренда) - в ипотеке ОАО "Россельхозбанк"
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование (пределы применения) результатов оценки и связанные с этим ограничения	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст.ст. 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме; Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
Дата оценки (дата определения стоимости)	08.10.2015 г.
Период проведения оценки	16.03.2015 г. - 14.10.2015 г.
Дата составления отчета	14.10.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	раздел 6 настоящего Отчета

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Алексис»
Краткое наименование	ООО «Алексис»
Адрес	665460, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
ИНН	3840006081
ОГРН, дата регистрации	1023802139569, 30.12.1996г.
Сведения об Оценщике:	
Фамилия имя отчество Оценщика	Овсянкин Николай Олегович
Место нахождения Оценщика	г.Иркутск, пр-т М.Жукова, 5/1, оф.38
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» от 08.10.2009 № 312. Регистрационный №343 от 06.11.2007 105062, г.Москва, Фурманный пер., 9/12
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №493511, выдан 17.06.2004 УМЦ Байкальского государственного университета экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская (профессиональная) ответственность Оценщика застрахована ОАО Страховая компания «Альянс». Страховой полис № ОК10-140589235/1 от 21.10.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Аудит»
Краткое наименование	ООО «Альт-Аудит»
ИНН	3812139178
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1123850008589
Дата присвоения ОГРН	12.03.2012
Место нахождения	664039, Иркутская область, г. Иркутск, пер. Зеленый, 6, оф. 11
Телефон	8 (3952) 578-665, 589-805
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № ОК10-150012028/1 от 13.04.2015г. Страховщик: ОАО Страховая компания «Альянс». Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 14.04.2015г. по 13.04.2016г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

- Решение Арбитражного суда Иркутской области от «09» июня 2014 года по делу № А19-16547/2013;
- Определение Арбитражного суда Иркутской области от «11» июня 2015 года по делу № А19-16547/2013;
- Инвентаризационная опись основных средств №7 от 28.05.2015г.
- Инвентаризационная опись основных средств (с изменениями от 28.05.2015г. в соответствии с приказом №3-И от 25.05.2015г.) №1 от 15.10.2014г.
- Копия: Договор финансовой аренды (лизинга) №4 от 19.06.2001г.;
- Копия: Приложение №2 к договору лизинга №4 от 19.06.2001г.
- Копия: Акт приемки-передачи оборудования от 2001г.;
- Копия: Инвентарная карточка учета объекта основных средств №9 от 21.09.2009г.;
- Счет-фактура №2008-001 от 13.12.2008г.
- Китайская таможенная экспортно-товарная спецификация от 13.12.2008г.
- Счет-фактура №20080409 от 09.04.2008г.;
- Контракт №20080409 от 09.04.2008г.
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №217 от 13.09.2011г.; Инвентарная карточка учета объекта основных средств №218 от 13.09.2011г.; Решение единственного участника ООО "Алексис" от 09.09.2011г.
- Приказ №155 от 11.11.2009г. "О назначении ответственного лица"
- Счет-фактура №286 от 31.10.2009г.; Товарная накладная №286 от 31.10.2009г.
- Договор поставки №120809/1 от 12.08.2009г.
- Договор №8 от 05.02.2007г.; Договор №622 от 24.12.2007г.; Договор №9 от 05.02.2007г.
- Счет №1165 от 24.12.2007г.
- Спецификация №2 к договору №8 от 05.02.2007г.
- Контракт №48 от 21.08.2007г.
- Proforma invoice №10148-R1
- Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) №5 от 01.03.2006г.
- Перечень по форме при залоге оборудования
- Контракт №KUSZ-01/2005 от 12.05.2005г.
- Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) № 25 от 25.12.2007г.
- Счет-фактура №518 от 08.11.2007г.
- Счет-фактура №492 от 08.11.2007г.
- Товарная накладная №338 от 08.11.2007г.
- Договор №84 от 30.08.2007г.; Счет №381 от 30.08.2007г.
- Технический паспорт на овощехранилище от 16.04.2008г. (составлен по состоянию на 09.04.2008г.)
- Кадастровый паспорт здания от 10.07.2015г. № 3800/601/15-375366
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290471 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на овощехранилище от 16.04.2008г. (составлен по состоянию на 09.04.2008г.)
- Кадастровый паспорт здания от 10.07.2015г. № 3800/601/15-375396
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290467 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на лабораторию от 16.04.2008г. (составлен по состоянию на 09.04.2008г.)
- Кадастровый паспорт здания от 10.07.2015г. № 3800/601/15-375410
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290469 от 24.06.2004г.
- Договор аренды земельного участка № 133-06 от 11.09.2006г.
- Кадастровый план земельного участка от 13.07.2006г. № 69/06-1-1073
- Приложение №2 к договору аренды земельного участка (акт приема-передачи земельного участка) от 11.09.2006г.
- Паспорт транспортного средства 38 ЕО 340717
- Паспорт транспортного средства 38 КЕ 953142
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АГ 237799 от 23.01.2006г.
- Кадастровый план земельного участка от 08.01.2004г. № 69/04-1-11
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290421 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на бондарный цех (составлен по состоянию на 2002г.)

- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290472 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на здание проходной (составлен по состоянию на 20.08.2002г.)
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290470 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на нежилое здание – производственное здание от 31.03.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290422 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на нежилое строение прачечной от 20.08.2002г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290468 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.ма от 20.08.2002г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290466 от 24.06.2004г.
- Технический паспорт на здание подстанции от 20.08.2002г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38-АВ 290453 от 24.06.2004г.
- Кадастровый паспорт здания от 03.07.2008г.
- Технический паспорт на контору от 16.04.2008г. (составлен по состоянию на 09.04.2008г.)

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки - Договор на оказание услуг по оценке № 16-03/15 от 16.03.2015г.

Объект оценки: Движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности ООО «Алексис»:

- Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м
- Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м
- Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м
- Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м
- Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м
- Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м
- Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м
- Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
- Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м
- Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м
- Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м
- ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.
- УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует
- ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246
- Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220
- Оборудование по производству комбикормов
- Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146
- Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2
- Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С
- Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник
- Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73

Оцениваемые права: Право собственности.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст.ст. 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Принятый вариант наиболее эффективного использования: Продажа в рамках конкурсного производства.

Дата оценки: 08.10.2015 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

В результате комплексного применения возможных подходов к оценке получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Подход к оценке	Величина рыночной стоимости объекта оценки в рамках подхода, руб.
Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	Затратный	8 129 542
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	Затратный	2 722 337
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	Затратный	729 185
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	Затратный	27 189 458
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	Затратный	378 429
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	Затратный	472 527
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	Затратный	1 803 187
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	Затратный	обоснованно не применялся
	Сравнительный	2 278 639
	Доходный	обоснованно не применялся
Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	Затратный	2 928 143
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	Затратный	1 227 705
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	Затратный	809 418
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	Затратный	обоснованно не применялся
	Сравнительный	30 952
	Доходный	обоснованно не применялся
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	Затратный	обоснованно не применялся
	Сравнительный	78 899
	Доходный	обоснованно не применялся
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	Затратный	обоснованно не применялся
	Сравнительный	46 937
	Доходный	обоснованно не применялся
Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	Затратный	1 515 217
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Оборудование по производству комбикормов	Затратный	4 273 728
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	Затратный	6 576 616
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	Затратный	3 050 025
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С	Затратный	956 250
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	Затратный	7 484 137
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	Затратный	7 001 998
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	Затратный	2 778 570
	Сравнительный	обоснованно не применялся
	Доходный	обоснованно не применялся
Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	Затратный	обоснованно не применялся
	Сравнительный	1 384 698
	Доходный	обоснованно не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки – 8 октября 2015 года, составляет, округленно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	8 130 000	Восемь миллионов сто тридцать тысяч рублей
2	Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	2 722 000	Два миллиона семьсот двадцать две тысячи рублей
3	Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	729 000	Семьсот двадцать девять тысяч рублей
4	Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	27 189 000	Двадцать семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч рублей
5	Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	378 000	Триста семьдесят восемь тысяч рублей
6	Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	473 000	Четыреста семьдесят три тысячи рублей
7	Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	1 803 000	Один миллион восемьсот три тысячи рублей
8	Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	2 928 000	Два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч рублей
9	Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	1 228 000	Один миллион двести двадцать восемь тысяч рублей
10	Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	809 000	Восемьсот девять тысяч рублей
11	Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	2 279 000	Два миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей
12	Право аренды Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	1 385 000	Один миллион триста восемьдесят пять тысяч рублей
13	ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	31 000	Тридцать одна тысяча рублей
14	УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	79 000	Семьдесят девять тысяч рублей
15	ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	47 000	Сорок семь тысяч рублей
16	Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	1 515 000	Один миллион пятьсот пятнадцать тысяч рублей
17	Оборудование по производству комбикормов	4 274 000	Четыре миллиона двести семьдесят четыре тысячи рублей
18	Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	6 577 000	Шесть миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч рублей
19	Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	3 050 000	Три миллиона пятьдесят тысяч рублей
20	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С	956 000	Девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей
21	Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	7 484 000	Семь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей
22	Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	7 002 000	Семь миллионов две тысячи рублей
23	Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	2 779 000	Два миллиона семьсот семьдесят девять тысяч рублей

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Сибирь» (утв. решением совета Партнерства НП СОО «Сибирь», протокол №2 от 10.09.2006г.)

Использование данных документов при проведении оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в разделе 3 настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.
- Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах и не учитывают особенности налогообложения ни собственников, ни потенциальных покупателей.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату проведения оценки, действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Расчеты выполнены в допущении, что оцениваемое имущество на личный осмотр оценщику предоставлено не было. Все количественные и качественные характеристики объектов оценки приняты согласно предоставленным Заказчиком документам и считаются достоверными.
- Исследование фактических данных об использовании оцениваемого имущества не обнаружило наличие каких-либо ограничений (обременений) на оцениваемые объекты, которые могли бы повлиять на величину рыночной стоимости.
- Согласно Заданию на оценку объекты недвижимости в составе оцениваемого имущества (нежилые здания) и земельный участок, на котором они расположены, являются

самостоятельными объектами оценки, ввиду чего стоимость нежилых зданий определена без учета стоимости земельного участка.

- В соответствии с Заданием на оценку к договору на оказание услуг по оценке № 16-03/15 от 16.03.2015г., в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта величина.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщик обоснованно может полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256).

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5) составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящей оценки является движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности или аренде ООО «Алексис».

Реквизиты правообладателя объектов оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексис»
(ООО «Алексис»)
Адрес: 665460, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
ИНН: 3840006081
ОГРН: 1023802139569, дата присвоения 30.12.1996г.

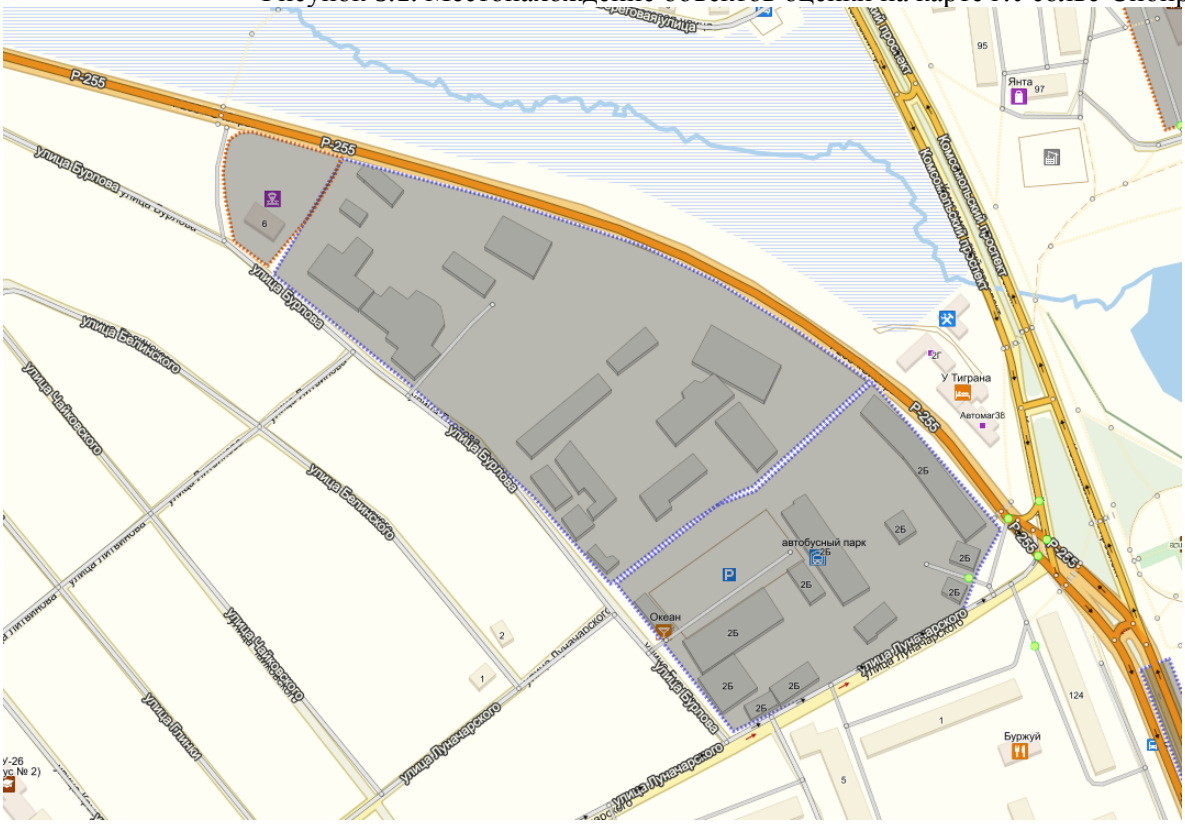
8.1 Количественные и качественные характеристики недвижимого имущества в составе объекта оценки

К объектам недвижимости в составе оцениваемого имущества относятся:

- Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м
- Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м
- Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м
- Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м
- Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м
- Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м
- Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м
- Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
- Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м
- Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м
- Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м
- Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73

Местоположение оцениваемых объектов недвижимости указано на рисунке ниже.

Рисунок 8.1. Местонахождение объектов оценки на карте г.Усолье-Сибирское[1]



[1] https://n.maps.yandex.ru/#!/?z=17&ll=103.653051%2C52.740523&l=yandex%23publicMap

Основные количественные и качественные характеристики объектов недвижимости представлены в таблицах 8.1-8.12 на основании представленных Заказчиком документов (технических паспортов и кадастровых планов)[2].

Таблица 8.1

Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – овощехранилище, одноэтажное, крупноблочное, неблагоустроенное, без подвала, отдельно стоящее
Назначение	Овощехранилище
Общая площадь, кв.м	819,92
Площадь застройки, кв.м	930,30
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	50 424,27
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1992
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	4382
Литера	Р
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	железобетонный
Стены	крупноблочные
перегородки	-
Перекрытия чердачные	Сборные плиты
Кровля / крыша	Стропила деревянные, крыша - асбестоцементная
Полы	бетонные
Проемы дверные	металлические
Внутренняя отделка	простая
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	33%

Таблица 8.2

Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – овощехранилище, одноэтажное, кирпичное, неблагоустроенное, без подвала, отдельно стоящее
Назначение	Овощехранилище
Общая площадь, кв.м	189,19
Площадь застройки, кв.м	232,9
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	45 857,84
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1978
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	1 207,0
Литера	М
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	железобетонный
Стены	кирпичные
перегородки	-

[2] См. Приложения к Отчету

Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м

Перекрытия чердачные	Сборные плиты
Кровля / крыша	Стропила деревянные, крыша - асбестоцементная
Полы	бетонные
Проемы дверные	металлические
Внутренняя отделка	простая
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	41%

Таблица 8.3

Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – отдельно стоящее, одноэтажное, кирпичное, без подвала, полублагоустроенное
Назначение	Прачечная
Общая площадь, кв.м	67,03
Площадь застройки, кв.м	90,5
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	28 013,48
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1979
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	321
Литера	И
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	железобетонный
Стены	кирпичные
перегородки	-
Перекрытия чердачные	сборные железобетонные плиты
Кровля / крыша	стропила деревянные, кровля шифер
Полы	бетонные
Проемы дверные	филенчатые
оконные	двойные остекленные
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	43%

Таблица 8.4

Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – производственное здание - отдельно стоящее, одноэтажное, смешанной конструкции (кирпично-шлакоблочное), с подвалом, полностью благоустроенное
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м	1745,88[3]
Площадь застройки, кв.м	2339,41
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	28 013,48
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1956
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	9978
Литера	А

[3] Согласно Свидетельству о государственной регистрации права 38-АВ 290470 от 24.06.2004г.

Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м

Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Бетонный ленточный
Стены	Кирпично-шлакоблочные
перегородки	Кирпичные
Перекрытия чердачные	сборные железобетонные
Кровля / крыша	стропила деревянные, кровля шиферная
Полы	Керамическая плитка, бетонные
Проемы дверные	Деревянные, металлические
оконные	Деревянные
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, кафельная плитка, керамическая плитка
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	53%

Таблица 8.5

Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – отдельно стоящее, одноэтажное, кирпичное, без подвала, полублагоустроенное
Назначение	Проходная
Общая площадь, кв.м	36,63
Площадь застройки, кв.м	73,9
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	17 019,73
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1979
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	132
Литера	В
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный ленточный
Стены	кирпичные
перегородки	-
Перекрытия чердачные	Деревянные
Кровля / крыша	стропила деревянные, кровля шифер
Полы	Дощатые, бетонные
Проемы дверные	филенчатые
оконные	двойные остекленные
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	27%

Таблица 8.6

Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – отдельно стоящее, одноэтажное, кирпичное, без подвала, неблагоустроенное
Назначение	Подстанция
Общая площадь, кв.м	37,91
Площадь застройки, кв.м	48,7
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	17 019,73

Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м

Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1996
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	173
Литера	Б
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	-
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный ленточный
Стены	кирпичные
перегородки	-
Перекрытия чердачные	Сборные ж/б плиты
Кровля / крыша	стропила деревянные, кровля шифер
Полы	бетонные
Проемы дверные	Металлические
оконные	-
Внутренняя отделка	-
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	5%

Таблица 8.7

Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – контора, двухэтажное, рубленое, полностью благоустроенное, без подвала, отдельно стоящее
Назначение	Контора
Общая площадь, кв.м	150,59
Площадь застройки, кв.м	121,0
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	51 566,26
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1979
Число этажей	2
Строительный объем, куб.м	563
Литера	Д
Группа капитальности	IV
Вид внутренней отделки	-
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный
Стены	Рубленые облицованные кирпичом
перегородки	Кирпичные
Перекрытия чердачные	Деревянное отепленное
межэтажные	Деревянные отепленные
Кровля / крыша	стропила деревянные, крыша металлическая
Полы	Дощатые, линолеум
Проемы дверные	Филенчатые
оконные	Стеклопакеты
Внутренняя отделка	Улучшенная
наружная	Кирпичом
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	12%

Таблица 8.8

Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – отдельно стоящее, одноэтажное, сборный металлический корпус, без подвала, неблагоустроенное
Назначение	Бондарный цех
Общая площадь, кв.м	504,67
Площадь застройки, кв.м	549,2
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	50 424,27
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1992
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	3789
Литера	Ц
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный ленточный
Стены	сборный металлический корпус
перегородки	Кирпичные
Перекрытия чердачные	Покрытые под
Кровля / крыша	Металлическая
Полы	Бетонные
Проемы дверные	Филенчатые, металлические ворота
оконные	Двойные остекленные
Внутренняя отделка	-
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	20%

Таблица 8.9

Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – отдельно стоящее, одноэтажное, крупноблочное, без подвала, полублагоустроенное
Назначение	Гараж
Общая площадь, кв.м	119,60
Площадь застройки, кв.м	145,6
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	50 424,27
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1982
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	502,0
Литера	Т
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	Простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный ленточный
Стены	ж/б блоки
Перекрытия чердачные	Сборные ж/б плиты
Кровля / крыша	Стропила деревянные, кровля шифер
Полы	Бетонные
Проемы дверные	ворота
оконные	-
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка
Сан. и электротехнические устройства	отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	39%

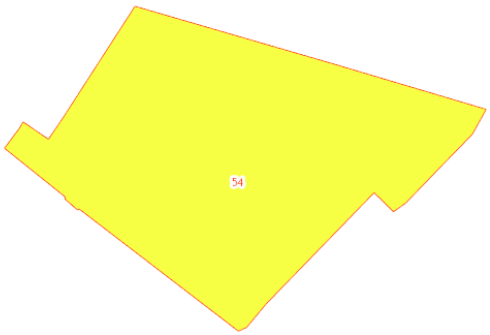
Таблица 8.10

Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м

Показатель	***Значение показателя***
Наименование объекта	Нежилое здание – лаборатория, одноэтажное, кирпичное, неблагоустроенное, без подвала, отдельно стоящее
Назначение	Лаборатория
Общая площадь, кв.м	61,44
Площадь застройки, кв.м	76,2
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	50 424,27
Количественные и качественные технические параметры	
Год постройки	1992
Число этажей	1
Строительный объем, куб.м	236
Литера	Е
Группа капитальности	I
Вид внутренней отделки	Простая
Наименование конструктивных элементов	*Описание*
Поэлементное описание здания	
Фундаменты	Железобетонный
Стены	Кирпичные
перегородки	Кирпичные
Перекрытия чердачные	Сборные плиты
Кровля / крыша	Стропила деревянные, крыша асбестоцементная
Полы	Бетонные, дощатые, линолеум
Проемы дверные	Металлические
оконные	Стеклопакеты
Внутренняя отделка	Улучшенная
Сан. и электротехнические устройства	Отмостки
Физический износ (согласно техническому паспорту), %	33%

Таблица 8.11[4]

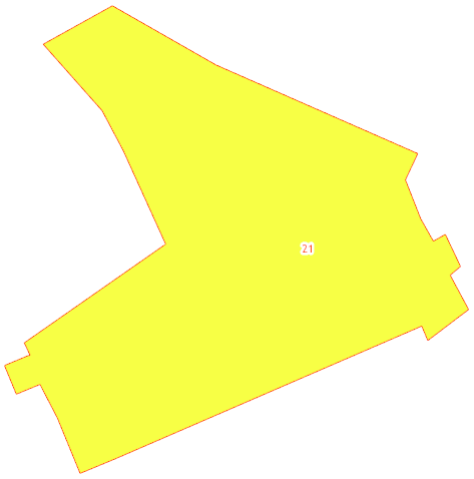
Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6

Показатель	**Значение показателя**
Кадастровый номер	38:31:000049:54
Наименование объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственной базы
Площадь, кв.м	15 692
Адрес (местоположение)	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6
Информация о текущем использовании объекта	Соответствует разрешенному использованию
Износ и устаревания	Не подвержен
Сведения о правах	Собственник – ООО «Алексис», существующие ограничения (обременения) права - ипотека
Информация о застройке	Застроен
Балансовая стоимость, руб.	265 758,14
План земельного участка	

[4] На основании данных Публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ и документов Заказчика

Таблица 8.12[5]

Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73

Показатель	Значение показателя
Кадастровый номер	38:31:000004:0021
Наименование объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации свинокомплекса
Площадь, кв.м	10 600
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73
Информация о текущем использовании объекта	Соответствует разрешенному использованию
Износ и устаревания	Не подвержен
Сведения о правах	Арендатор – ООО «Алексис», существующие ограничения (обременения) права - ипотека
Информация о застройке	Застроен
Балансовая стоимость, руб.	1 467 040,00
План земельного участка	

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: не выявлены.

[5] На основании данных Публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ и документов Заказчика

8.2 Количественные и качественные характеристики движимого имущества в составе объекта оценки

К движимым объектам в составе оцениваемого имущества относятся:

- ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.
- УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует
- ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246
- Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220
- Оборудование по производству комбикормов
- Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146
- Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2
- Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С
- Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник

Количественные и качественные характеристики транспортных средств в составе объекта оценки указаны в таблицах 8.13 - 8.15, 8.17.

Таблица 8.13

Наименование	Параметр
Марка, модель ТС	ЗИЛ ММЗ 4502 МО
Тип ТС	Самосвал
Год выпуска	1990
Модель, № двигателя	ЗИЛ - 508.10
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	150 л.с.
Рабочий объем двигателя, куб.см	6000
Тип двигателя	Бензиновый
Собственник (владелец)	ООО "Алексис"

Таблица 8.14

Наименование	Параметр
Марка, модель ТС	УРАЛ 375Е Лесовоз
Тип ТС	Грузовые-прочие
Год выпуска	1982
Государственный номер	К 791 НХ 38
Категория ТС	С
Идентификационный номер (VIN)	отсутствует
Модель, № двигателя	621795
Шасси №	383394
Кузов №	отсутствует
Цвет	зеленый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	не установлен
Рабочий объем двигателя, куб.см	не установлен
Тип двигателя	бензиновый
Разрешенная максимальная масса, кг	не установлен
Масса без нагрузки, кг	не установлен
Собственник (владелец)	ООО "Алексис"
Паспорт ТС	38 КЕ 953142
Свидетельство о регистрации ТС	38 ОМ № 161676

Таблица 8.15

Наименование	Параметр
Марка, модель ТС	ГАЗ 3307
Тип ТС	Самосвал[6]

[6] Согласно паспорту транспортного средства 38 ЕО 340717 от 24.11.2000г., представленному Заказчиком, автомобиль ГАЗ 3307 является цистерной, однако фактически представляет собой самосвал. Поэтому оценивается данное транспортное средство исходя из фактического состояния – самосвал.

Наименование	Параметр
Год выпуска	1992
Государственный номер	В 992 МН 38
Категория ТС	С
Идентификационный номер (VIN)	XTH330700N1532246
Модель, № двигателя	отсутствует
Шасси (рама) №	N1532246
Кузов (кабина, прицеп), №	отсутствует
Цвет	голубой
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	125 л.с.
Рабочий объем двигателя, куб.см	4250
Тип двигателя	бензиновый
Собственник (владелец)	ООО "Алексис"
Паспорт ТС	38 ЕО 340717
Свидетельство о регистрации ТС	38 МТ 940358

Величина физического износа, а также информация о функциональном и экономическом устареваниях содержится в разделе 13.2 настоящего Отчета.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, оцениваемые транспортные средства по состоянию на дату оценки по «Шкале экспертных оценок для определения коэффициента физического износа» (таблица 8.16) находились в состоянии, характеристика которого представлена в таблице 8.17.

Таблица 8.16[7]

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-30
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Таблица 8.17

Марка, модель	Состояние	Характеристика состояния
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту

По состоянию на дату оценки указанные транспортные средства по прямому назначению не используются.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость, Оценщиком не обнаружены.

Количественные и качественные характеристики оборудования в составе объекта оценки указаны в таблице 8.18.

[7] по данным таблицы 1 Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями № 1, № 2, № 3. – Москва. - 2001

Таблица 8.18

№ п/п	Наименование оборудования	Кол-во, ед.	Год выпуска (приобретения)	Техническое состояние	Описание оборудования
1	Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	1	2007	хорошее	Организация-изготовитель: ОАО «Эртильский литейно-механический завод» Дата ввода в эксплуатацию: 25.12.2007г. Срок полезного использования: 60 мес. Балансовая стоимость на дату оценки: 0,0 руб.
2	Оборудование по производству комбикормов	1	2007	хорошее	Производительность: 10-15 тонн в смену. Балансовая стоимость на дату оценки: 0,0 руб.
3	Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	1	2007	хорошее	Фирма-производитель, страна: Insta-Pro International, a division of Triple “F” Inc., Des Moines, Iowa USA Балансовая стоимость на дату оценки: 0,0 руб.
4	Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	2	2008	хорошее	Продавец: Shijiazhuang Xiaojin Machinery Manufacturing Science and Technology Co.Ltd., China. Срок полезного использования: 60 мес. Балансовая стоимость на дату оценки: 995 273,04 руб.
5	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	1	2001	хорошее	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C в комплекте с дымогенератором. Балансовая стоимость на дату оценки: 0,0 руб.
6	Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	1	2005	хорошее	Фирма-производитель, страна: «Бинэксим», Венгрия. Производительность: 10-12 тонн/год Срок полезного использования: 60 мес. Балансовая стоимость на дату оценки: 1 558 097,16 руб.
7	Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	1	2009	очень хорошее	Комплектное свиноводческое оборудование (производство фирмы Big Dutchman Pig Equipment GmbH, Германия) для свиноводства: участок откорма - система поения, кормления, поддержания теплового режима. Срок полезного использования: 120 мес. Балансовая стоимость на дату оценки: 1 021 469,80 руб.
8	Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	1	2009	новое	Комплектное свиноводческое оборудование (производство фирмы Big Dutchman Pig Equipment GmbH, Германия) для свиноводства: участок откорма - система поения, кормления, поддержания теплового режима. Срок полезного использования: 120 мес. Балансовая стоимость на дату оценки: 138 377,69 руб.

Величина физического износа, а также информация о функциональном и экономическом устареваниях содержится в разделе 13.3 настоящего Отчета.

По состоянию на дату оценки указанное оборудование не используется, законсервировано.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость, Оценщиком не обнаружены.

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

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

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

При определении *цены объекта оценки* определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении *стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п.6)

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2):

Рыночная стоимость – 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 величину 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 в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе[8].

Амортизация - 1) (depreciation - обесценение, износ) утрата стоимости актива, вызываемая износом, устареванием; 2) (amortization - погашение) постепенное погашение затрат приобретения путем списания затрат на производимый продукт или услугу.

Износ - применительно к оценке объекта износ означает потерю стоимости объекта оценки вследствие его эксплуатации или длительного хранения (физический износ); развития научно-технического прогресса, приведшего к выпуску более совершенных конструкций (функциональное устаревание или моральный износ); изменения спроса пользователей (экономическое или внешнее устаревание).

Износ физический - изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения;

- естественным (нормальным) называют износ, который возникает при правильных (с соблюдением рекомендаций завода-изготовителя) эксплуатации или хранении объекта;

- аварийным называют износ, возникший в результате нештатной ситуации (ДТП, воздействие внешних сил и т.п.), а также при нарушении правил эксплуатации.

Износ моральный (функциональное устаревание) - потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых, конструктивно более совершенных, аналогичных объектов.

Наиболее эффективное использование - использование имущества, которое физически возможно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Оборудование - совокупность механизмов, устройств, приборов, необходимых для работы АМТС.

Устаревание - потеря стоимости по причине снижения полезности имущества; различают функциональное и экономическое устаревание:

- устаревание функциональное (моральный износ) - потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых, конструктивно более совершенных, аналогичных объектов. Способом устранения функционального устаревания является модернизация объекта.

- устаревание экономическое (внешнее) - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов, таких как изменение спроса потребителей. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, приводящими к резкому, катастрофическому падению спроса на определенные объекты.

Экономическое устаревание - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (изменение экономической формации, окружающей среды и т.п.). Оно считается неустранимым из-за невозможности или нецелесообразности устранения произошедших изменений.[9]

[8] Ст.130 ГК РФ

[9] РД 37.009.015-98. Методическое руководство по определению стоимости автомототранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5, 6)

9.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

Все методы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные методы, используемые в рамках подхода в зависимости от используемой информации:

- метод сравнительного анализа продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

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

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

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

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

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства объекта, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:

- оценка стоимости земельного участка как незастроенного (в рамках данного подхода расчет стоимости земельного участка произведен согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества РФ от 7 марта 2002 года №568-р).
- оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
- оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
- оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
- оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.

- оценка рыночной стоимости.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Полная восстановительная стоимость - это расчетные затраты на воссоздание в современных условиях точной копии объекта с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров, а также с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

9.2 Обзор подходов к оценке движимого имущества

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход

Стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки как нового может быть определена одним из следующих способов:

- По цене реализации нового объекта заводом-изготовителем, оптовой или торгующими организациями;
- По рыночной стоимости нового аналога;
- Путем индексирования первоначальной стоимости по индексам изменения цен или по эквиваленту стабильной валюты;
- По стоимости составляющих элементов (узлов, агрегатов) и стоимости сборочных работ;
- По сметной стоимости затрат на создание объекта оценки в текущих ценах (могут быть детальная или укрупненная калькуляции);
- По ресурсной смете затрат на изготовление объекта оценки (в нормо-часах, машино-часах);
- По скорректированной на основе дефляторов цен основных средств балансовой стоимости;
- На базе экспертной оценки, социологических исследований.

Далее стоимость замещения (воспроизводства) корректируется на накопленный износ, обнаруженный у оцениваемого объекта.

Обесценение (Износ) — потеря стоимости объекта в результате его эксплуатации, длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. Различают физический, функциональный и экономический износ.

Физический износ — обусловлен частичной потерей работоспособного состояния машин и оборудования под воздействием внешних физических факторов (окружающая среда, эксплуатация).

Для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

Экспертные:

- Метод эффективного возраста;
- Метод экспертизы технического состояния.

Экономико-статистические:

- Метод снижения доходности;
- Метод стадии ремонта цикла.

Экспериментально-аналитические:

- Метод снижения потребительских свойств;
- Метод поэлементного расчета;
- Прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении специалиста-эксперта или самого Оценщика о фактическом состоянии машины исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Метод эффективного возраста базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы. Зная величину нормативного срока службы, эффективный возраст может быть определен из разницы этих показателей.

Метод экспертизы технического состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов.

Экономико-статистические методы применимы в тех случаях, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных и экономических показателях оборудования в ретроспективном периоде.

Метод снижения доходности базируется на допущении о том, что нарастание физического износа пропорционально снижению доходности оборудования, т.е. сокращению чистой прибыли, определяемой как разность между выручкой и издержками.

Метод стадии ремонтного цикла базируется на положении о том, что по мере эксплуатации машин и оборудования их потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа.

Экспериментально-аналитические методы требуют проведения испытаний оцениваемого оборудования и наличия технико-экономической и технологической документации по оцениваемому объекту.

Метод снижения потребительских свойств отражает зависимость потребительских свойств машин и оборудования от износа.

Метод поэлементного расчета основан на определении износа для отдельных элементов машин и оборудования и суммировании полученных величин с учетом доли себестоимости этих элементов в себестоимости объекта оценки в целом.

Прямой метод определения износа применим в тех случаях, когда известны стоимость новых машин и оборудования и затраты, которые необходимо произвести для того, чтобы довести изношенный объект до состояния нового.

Функциональное устаревание (износ) появляется в результате технического и технологического прогресса. Функциональный износ у оцениваемого объекта может проявляться как большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.п., что приводит к обесценению старой техники.

Экономическое устаревание возникает из-за внешних, по отношению к оцениваемому, объекту оценки (экономических) причин и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходности.

Сравнительный подход

Основывается на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные объекты, принимая при этом независимые и рациональные решения. Использование этого подхода возможно только при наличии хорошо функционирующего рынка и информации о цене предложений или сделках купли-продажи на сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект. Основной используемый принцип — сопоставление, которое проводится:

– с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;

– с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих корректировок при отсутствии точного аналога.

Исходная информация при использовании сравнительного подхода – многочисленные справочники с ценами на подержанное оборудование отечественного и импортного производства, прайс-листы торгующих организаций и дилеров, специализированные печатные издания.

После сопоставления и выявления всех факторов различия необходимо внести корректировки в стоимости объектов-аналогов.

Целесообразна следующая очередность внесения корректировок:

- корректировки на техническую сопоставимость,
- корректировки к ценам на различия в условиях продажи.

Корректировки на техническую сопоставимость. Различают корректировки на:

- типоразмер (мощность, грузоподъемность, производительность);
- комплектацию (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
- возраст;
- качество;
- состояние, степень физического износа;
- местоположение объекта при продаже (на место его использования, на складе дилера).

Корректировки к ценам на различия в условиях продажи. Их внесение означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям проведенных продаж. К числу наиболее важных и распространенных корректировок относятся корректировки на:

- уторгование;
- срок поставки;
- дату продажи;
- серийность;
- условия платежа.

Корректировки могут быть внесены как в абсолютном стоимостном выражении, так и в виде поправочных коэффициентов.

Доходный подход

В основе доходного подхода в оценке машин и оборудования лежит методология оценки бизнеса. Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации и равноэффективного аналога.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия.

Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы. Вначале рассчитывают чистый доход от эксплуатации всей системы, а затем на его основе либо определяют стоимость всей системы, а из нее тем или иным способом выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале выделяют из суммы чистого дохода ту долю, которая непосредственно создается машинным комплексом. Затем по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

Применение доходных методов требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования производственного объекта, в соответствии с которым стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда отдача от него максимальная.

Практические методы оценки машин и оборудования

В рамках каждого из подходов выделяют ряд методов, характеристики и область применения которых, представлены в Таблице 9.1.

Таблица 9.1

Подход	Метод	Характеристика	Область применения
Затратный	Метод расчета по цене однородного объекта	Стоимость рассчитывают по цене однородного объекта, внося корректировки в его себестоимость	Объекты, для которых невозможно подобрать аналог с известной ценой, но имеются однородный объекты
	Метод поэлементного (поагрегатного) расчета	Стоимость складывается из суммы цен отдельных частей (узлов, агрегатов, блоков), затрат на общую сборку и отладку и прибыли	Объекты, собираемые из унифицированных элементов, находящихся в продаже. Сборка не очень сложная и иногда может выполняться самим потребителем
	Метод анализа и индексации затрат	Первоначальную стоимость объекта рассчитывают как сумму затрат на основные материалы, комплектующие изделия, зарплату основных рабочих и косвенных расходов. Перечисленные группы затрат определяют по укрупненным нормативам для рассматриваемого вида оборудования	Имеются калькуляции и технические данные на группу однородных объектов, на основе которых можно рассчитать укрупненные нормативы для этой группы.
	Метод расчета по укрупненным нормативам	Полную себестоимость объекта рассчитывают как сумму затрат на основные материалы, комплектующие изделия, зарплату основных рабочих и косвенных расходов. Перечисленные группы затрат определяют по укрупненным нормативам для рассматриваемого вида оборудования.	Имеются калькуляции и технические данные на группу однородных объектов, на основе которых можно рассчитать укрупненные нормативы для этой группы.
Сравнительный	Метод прямого сравнения	Подбирают аналог с известной ценой. Цену аналога корректируют с помощью коэффициентов и корректировок, учитывающих отличия между аналогом и оцениваемым объектом	Объекты, для которых можно подобрать аналоги, находящиеся в продаже и имеющие современные цены
	Метод статистического моделирования цены	По статистическим данным о ценах и параметрах нескольких однотипных объектов методом корреляционного анализа разрабатывают модель расчетной цены. С помощью модели рассчитывают стоимость оцениваемого объекта с внесением корректировок	Имеется информация о ценах и параметрах для группы однородных объектов, позволяющая рассчитать корреляционную модель цены.
Доходный	Метод дисконтированных чистых доходов	Определяют периодически получаемый доход от функционирования производственной системы. С помощью формулы суммирования дисконтированных доходов находят текущую стоимость производственной системы. Стоимость машинного комплекса выделяют из стоимости системы методом остатка	Машинные комплексы (технологические комплексы и линии), оборудование и машины, с помощью которых непосредственно создается конечная продукция или оказываются услуги на сторону
	Метод капитализации и остатка	Из рассчитанного чистого дохода производственной системы вычитают доходы, относимые к недвижимости, и получают чистый доход от машинного комплекса. По формуле прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса	То же
	Метод равноэффектив-ного аналога	Выбирают функциональный аналог (базисный объект). Рассчитывают эксплуатационные издержки для оцениваемого и базисного объектов. Стоимость определяют по оценке базисного объекта с учетом разности затрат за все время эксплуатации	Объекты, для которых можно подобрать функциональные аналоги и рассчитать эксплуатационные издержки за срок службы

10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование имущества, которое максимизирует его продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения полного права собственности без обременений и ограничений, отсутствие залоговых обязательств перед кредитными организациями под залог данного имущества.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные типы объектов аренды: специальная техника);
- конструктивных решений (возможные варианты: сдача в аренду, утилизация).

Принимая во внимание тот факт, что Решением Арбитражного суда Иркутской области от «09» июня 2014 года по делу № А19-16547/2013 ООО «Алексис» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, наиболее эффективным использованием объектов оценки будет их **продажа в составе конкурсной массы должника.**

11.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам первого полугодия 2015 года[10]

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и -1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

[10] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150728

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Основными факторами торможения инвестиционных процессов в стране, по-прежнему, выступают: снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.05.2015 г. в номинальном выражении снизился на 17,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 13,1 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 3,84 п. пункта, достигнув в мае текущего года 16,02% (по сравнению с апрелем ставка снизилась на 1,15 п. пункта). Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности.

В первом полугодии 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года оборот розничной торговли сократился на 8,0%, при этом оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями снизился в сопоставимых ценах на 7,7%, непродовольственными товарами – на 8,3 процента. Основной причиной отсутствия явно выраженных позитивных тенденций динамики оборота розничной торговли остается усиливающийся дефицит платежеспособного спроса. Снижение роста реальных располагаемых денежных доходов населения (за январь-июнь на 3,1%) и достаточно высокий уровень цен (цены на товары в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. выросли на 9,8%, что на 4,6 п. пункта выше аналогичного показателя 2014 года – 5,2%) усугубился уровнем кредитной нагрузки для части населения, ослаблением национальной валюты и коррективами в потребительской модели домашних хозяйств от потребления к сбережению. Если в январе-мае по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года средства, израсходованные населением на покупку товаров и оплату услуг, выросли на 7%, то сбережения – в 1,6 раза.

По итогам июньских данных необходимо отметить продолжающее, по сравнению с показателями прошлого года, снижение темпов оборота розничной торговли, которое наблюдается сначала года.

Вместе с тем, в целом по итогам II квартала после резкого падения оборота в апреле наметилось некоторое замедление спада, особенно в торговле непродовольственными товарами и обороте общественного питания.

За первое полугодие потребительские цены выросли на 8,5%, что на 3,7 п. пунктавыше, чем за аналогичный период предыдущего года (4,8%). С марта текущего года инфляция замедляется.

В июне тенденция сохранилась - потребительская инфляция составила 0,2%, что ниже июньских значений за предшествующие три года и в 2 раза ниже значения в мае (0,4%).

Основными факторами замедления инфляции в июне, как и в предшествующие месяцы, стали снижение волатильности курса рубля и на этом фоне снижение инфляционных ожиданий, а также охлаждение потребительского спроса.

В годовом исчислении инфляция замедлилась с 16,9% в марте до 15,3% в июне, приблизившись к значениям января (15,0%).

11.2 Итоги социально-экономического развития Иркутской области за первое полугодие 2015 года[11]

За январь-июнь 2015 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 105%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 117,5%;
- оборот розничной торговли – 92,1%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 103%.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за 1 полугодие 2015 года составил 85836,8 млн. рублей или 117,5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-июнь составил 33 323,3 млн. рублей (84,9% к аналогичному уровню прошлого года).

Кроме того, за январь-июнь 2015 года выполнено строительно-монтажных работ хозяйственным способом на сумму 256,3 млн. рублей.

Строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2015 года выполнено работ по основному виду деятельности на 10767,3 млн. рублей, что составляет 85,8% к уровню 2014 года. По состоянию на 1 июля 2015 года ими заключено заказов (контрактов) на сумму 5718,9 млн. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на два месяца.

В январе-июне 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 321,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 220,2 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 8375,8 млн. рублей. Ввод составил 156,3% к соответствующему периоду прошлого года (январь-июнь 2014 года к январю-июню 2013 года – 78,6%).

Сдача жилья в эксплуатацию осуществлялась во всех 10 городских округах и 29 муниципальных районах области. Больше, чем в 2014 году, построено жилья в Иркутске, Братске, Саянске, Свирске, Усть-Илимске, Зиминском городском муниципальном образовании и 14 муниципальных районах области.

Наибольший удельный вес (98,2%) во вводе жилья приходится на частную форму собственности, где 32% жилых домов построены населением.

За январь-май 2015 года среднемесячная заработная плата в отрасли составила 22 566,4 рублей, что составляет 100,7% к аналогичному периоду 2014 года, среднесписочная численность работников – 36 116 чел. (93,9%).

За январь-май 2015 года строительными предприятиями получена прибыль в объеме 339,9 млн. рублей.

Цены

В январе - феврале 2015 года в Иркутской области, как и в большинстве регионов России, наблюдался повышенный уровень инфляции (в среднем 3,4% в месяц), с марта на продовольственном рынке региона наблюдаются признаки стабилизации, в мае-июне текущего года зафиксировано снижение среднего уровня цен на продовольственные товары (на 0,8 и 0,5% соответственно).

С начала текущего года (июнь 2015 года к декабрю 2014 года) рост потребительских цен на продовольствие в Иркутской области составил 6,7%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (10,8%) и по СФО (8,5%). Среди 12 регионов СФО в Иркутской области отмечен самый низкий рост цен на продовольственные товары с начала т.г.

В 1 полугодии текущего года в Иркутской области, как в большинстве регионов России, из социально значимых продуктов первой необходимости наибольший рост цен произошел на капусту белокочанную (на 75,8%) и картофель (на 30,8%). Заметно подорожали пшено (на 19,8%), чай черный байховый (на 18,5%), рыба мороженая (на 17,2%).

При этом значительно снизилась цена яиц куриных (на 29,8%), гречневой крупы (на 12,4%); подешевели сахар (на 4,7%), куры (на 2,9%), свинина (кроме бескостного мяса) и молоко пастеризованное 2,5-3,2% жирности (на 1,1%), мука пшеничная (на 0,8%).

[11] http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/#

По итогам 1 полугодия 2015 года Иркутская область вошла в десятку регионов России (6 место), имеющих наименьшие показатели роста цен на социально значимые продовольственные товары. С начала текущего года в Иркутской области на 22 из 25 продовольственных товаров первой необходимости рост цен был ниже, чем в целом по России.

В отчетный период в области не зафиксировано фактов повышения розничных цен на отдельные виды продовольственных товаров первой необходимости на 30% и более, что могло бы стать основанием для установления Правительством Российской Федерации предельно допустимых розничных цен на них.

Сводный индекс потребительских цен на непродовольственные товары в Иркутской области в июне 2015 года по отношению к декабрю 2014 года составил 107,3% (июнь 2014 года к декабрю 2013 года - 102,5%).

Из непродовольственных товаров в 1 полугодии текущего года наиболее заметно подорожали ювелирные изделия (на 23,7%), медицинские товары (на 16,1%), электротовары и другие бытовые приборы (на 15,6%), ковры и ковровые изделия (на 15,3%), мотоциклы и велосипеды (на 13,5%), часы (на 13,2%), парфюмерно-косметические товары (на 11,7%). Цены на одежду и обувь не превысили среднего показателя роста цен на непродовольственные товары (7,3%).

Менее всего подорожали телерадиотовары (на 1,5%), меха и меховые изделия (на 1,6%), одежда для дошкольников (на 2,4%). Подешевело моторное топливо (на 1,9%).

Состояние продовольственного рынка Иркутской области в значительной степени определяется ввозимой продукцией. Учитывая сложные агротехнические условия для выращивания собственной сельскохозяйственной продукции и транспортную удаленность от центральных и южных областей России, предприятия Иркутской области зависимы от конъюнктуры рынка сельскохозяйственного сырья других регионов с более развитой сырьевой базой.

Особенно зависим региональный продовольственный рынок от внешних поступлений сахара, муки, рыбы, круп, мяса (кроме кур) и мясной продукции, растительного масла, фруктов, что существенно влияет на формирование розничных цен на товары.

11.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Таблица 11.1

Наименование объекта	Характеристика назначения объекта по документам[12]	Сегмент рынка, к которому относится объект
Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	Нежилое здание	Недвижимость административного назначения
Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	Земельный участок	Земельные участки производственного назначения
Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	Нежилое здание	Недвижимость производственно-складского назначения
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	Транспортное средство	Транспортные средства
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	Транспортное средство	Транспортные средства
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	Транспортное средство	Транспортные средства
Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Оборудование по производству комбикормов	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	Оборудование	Оборудование для сельского хозяйства
Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	Земельный участок	Земельные участки производственного назначения

[12] см. Приложение к Отчету

11.4 Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены нежилой недвижимости:

- объем передаваемых имущественных прав, 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);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, иные характеристики.

Объем передаваемых имущественных прав

Анализируя рынок коммерческой недвижимости Иркутской области, можно сказать что наиболее часто встречающееся право на продаваемые объекты – право собственности.

Согласно ст.209 ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом»[13].

Анализ рынка недвижимости показывает, что объем прав на объект недвижимости значительно влияет на его цену. Так, по исследованиям интернет-портала http://statrielt.ru/ по итогам 1 квартала 2015 года поправки на вид права составляют:

Таблица 11.2

Поправки на право аренды / право собственности земельных участков[14]

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Земельные участки (земли населенных пунктов) **под торговые, офисные и автосервисные здания**	0,79	0,88	**0,84**
Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов **производственно-складского назначения**	0,78	0,96	**0,87**
Земельные участки **под многоквартирное строительство**	0,90	0,96	**0,93**
Земельные участки категории **сельскохозяйственного назначения**	0,65	0,77	**0,71**
Земельных участков под **ИЖС** (массивы)	нет статистики		

Изменение цен за период между датами сделки и оценки

Влияние этого фактора можно рассмотреть на основе аналитических данных интернет-портала http://www.realtyvision.ru/.

В июле 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу зданий (+0,53%), офисов (+0,76%), торговых помещений (+0,23%) и нежилых помещений (+14,4%). Цены на аренду офисов уменьшились на 6,30%.[15]

[13] Система ГАРАНТ: http://base.garant.ru/10164072/14/#block_209#ixzz3SGsB74RY

[14] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/163-popravki-na-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-1-2015

[15] http://www.realtyvision.ru/analytics/2160/

Рисунок 11.1. Продажа коммерческой недвижимости

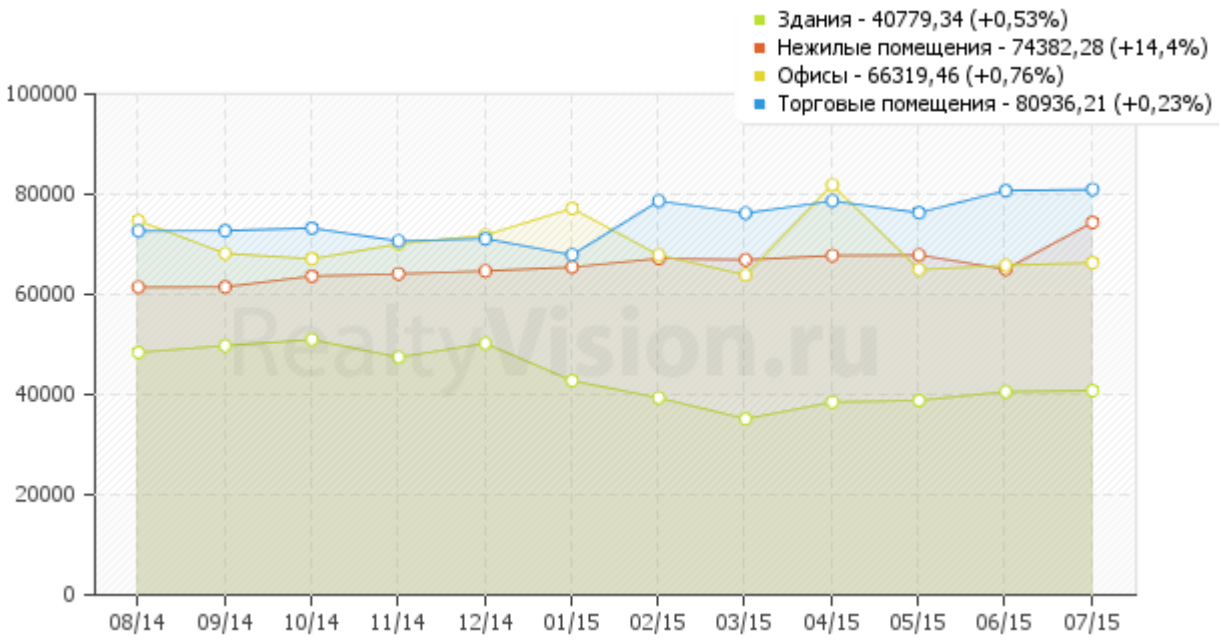
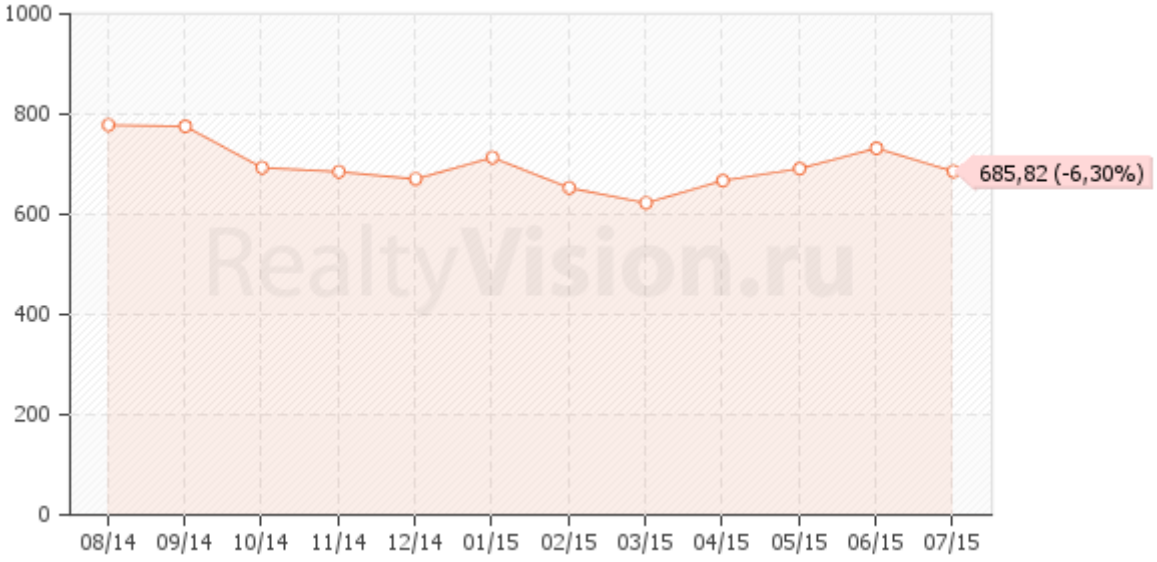


Рисунок 11.2. Аренда коммерческой недвижимости



Скидки к ценам предложений

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. В ходе торгов сумма сделки может изменяться в большую или меньшую сторону на несколько процентов. Часто цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Величина скидки на торг при продаже для различных объектов недвижимости по данным интернет-портала statrielt.ru[16] по состоянию на 01.04.2015г. составляет:

[16] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda

Таблица 11.3. Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года

Объекты		Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
2.	**Здания и помещения:**			
2.1.	**Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,99	**0,94**(для новостроек - **0,97**)
2.2.	**Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,96	**0,93**
2.3.	**Торговых помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	**0,97**
2.4.	**Офисных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	**0,94**
2.5.	**Складских помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	**0,93**
2.6.	**Производственных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	**0,89**
2.7.	**Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	**0,84**
2.8.	**Сооружений с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	**0,85**
2.9.	**Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке** - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергомощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	**0,87**

Местоположение

Влияние фактора местоположения можно рассмотреть на основе данных о средних ценах на жилую недвижимость в августе 2015г. в разных городах Иркутской области.

Таблица 11.4

№	Город	Средняя цена 1кв.м жилой недвижимости, руб.	Источник информации
1	Иркутск	57495,10	http://www.realtyvision.ru/analytics/2162/
2	Ангарск	44273,01	http://www.realtyvision.ru/analytics/2163/
3	Шелехов	40242,20	http://www.realtyvision.ru/analytics/2164/
4	Слюдянка	31976,03	http://www.realtyvision.ru/analytics/2165/

11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- Оцениваемые объекты недвижимого имущества относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости;
- Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются местоположение, площадь, назначение, объем прав и срок экспозиции на рынке.

11.6 Обзор рынка грузовых автомобилей в России

Средний возраст грузовых автомобилей в РФ составляет 18,9 лет. Такие данные приводит аналитическое агентство «Автостат». А вот легкие коммерческие автомобили гораздо моложе, их средний возраст составляет 13,7 лет.

Аналитическое агентство «Автостат» подсчитало средний возраст грузовых автомобилей в России. Он составил 18,9 лет. Причем для моделей отечественного производства этот возраст еще выше – 20,5, а у грузовиков-иномарок эта цифра составляет 12,1.

Средний возраст автобусов – 15,3 г., при этом в данном случае автобусы-иномарки (16,6 г.) старше российских «коллег» (14,5).

Среди российской коммерческой техники самый молодой сегмент составляют легкие коммерческие автомобили. Их средний возраст – 13,7 лет. В этом сегменте средний возраст отечественных транспортных средств – 12,7 лет, а средний возраст «иностранцев» – 15,3 лет.

Лидером российского грузового автопарка остается ГАЗ с долей 22,2%, за ним следует КАМАЗ – 21,8%, на третьей позиции ЗИЛ – 16%. В топ-5 вошли также МАЗ – 7,7% и «Урал» – 4,7%.

80% парка грузовых автомобилей в России составляют отечественные машины и только 20% – иномарки.

В марте 2015 года российский рынок продаж новых грузовых автомобилей составил 4 тыс. шт., что на 49,7% меньше, чем в марте прошлого года. По итогам первого квартала этого года продажи упали на 40,6%. В минусе оказались практически все именитые бренды.[17]

В марте 2015 года российский рынок грузовых автомобилей составил 4 тыс. шт., что на 49,7% меньше, чем в марте прошлого года. По итогам первого квартала этого года продажи упали на 40,6%. В минусе оказались практически все именитые бренды. Такие данные приводит аналитическое агентство «Автостат».

АА «Автостат» подвело итоги продаж грузовых автомобилей на российском рынке с января по март 2015 года. Результаты не радужные – за три месяца рынок существенно сократился.

Больше всех пострадал немецкий MAN – за три месяца его продажи просели на 59,8%, а в марте — на 55,7%. Всего в России было реализовано 452 автомобиля. На втором месте «с конца» шведская Scania с результатом 695 автомобилей за три месяца, потери компании составили 48,5%.

Далее идут MAZ – 1042 проданных автомобиля (-45,7%), Ural – 689 шт. (-43,3%) и завершает пятерку антилидеров КАМАЗ – 4414 проданных автомобилей и минус 38,2% относительно показателей января-марта 2014 года.

Всего в январе-марте реализовано 13,3 тыс. шт., падение за три месяца в общем составило 40,6%, а в марте 49,7%.

В плюсе оказались всего два бренда: Isuzu (+52,3%) и Hino (+5,6%).

В модельном ряду Топ-10 марта – три отечественных грузовика KAMAZ и четыре GAZ. Абсолютным лидером продаж в марте стал KAMAZ 6511 (259 шт.). На втором месте – Hyundai HD 78 (156 шт.), на третьем – KAMAZ 4311 (144 шт.), на четвертом – KAMAZ 6520 (131 шт.). В пятерку лучших вошел также GAZ Gazon Next (125 шт.).

Что касается продаж легковых автомобилей, то в январе-марте они снизились на 42,5%. Аналитики полагают, что «дно» рынка мы увидим в конце лета, а дальше продажи постепенно стабилизируются.[18]

[17] http://www.zr.ru/content/news/781148-avtostat-nazval-srednij-vozrast-gruzovikov-v-rossii/
[18] http://www.zr.ru/content/news/776933-rossijskij-rynok-gruzovikov-prosel-pochti-napolovinu/

ТОП-10 МАРОК ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ* В РОССИИ В МАРТЕ 2015

N	Марка	Январь-март 2015 г.	Январь-март 2014 г.	%	Март 2015 г.	Март 2014 г.	%
1	KAMAZ	4414	7144	-38,2	1308	2430	-46,2
2	GAZ	1387	2210	-37,2	466	690	-32,5
3	MAZ	1042	1918	-45,7	251	634	-60,4
4	HYUNDAI	722	1118	-35,4	238	429	-44,5
5	URAL	689	1215	-43,3	211	373	-43,4
6	SCANIA	695	1350	-48,5	194	605	-67,9
7	HINO	549	520	5,6	177	184	-3,8
8	ISUZU	638	419	52,3	161	152	5,9
9	MAN	452	1124	-59,8	132	298	-55,7
10	MERCEDES	472	624	-24,4	131	248	-47,2
	Всего	**13260**	**22342**	**-40,6**	**3957**	**7866**	**-49,7**

Автозаводы вслед за падением спроса на новые автомобили сократили и их производство. В январе-апреле 2015 года объемы выпуска снизились на 20,5%. Предприятия на территории России собрали чуть менее 0,5 млн новых легковых автомобилей.

Резкое падение спроса на новые легковые автомобили заставляет российские предприятия снижать темпы сборки продукции — с начала года объемы выпуска уменьшились на 20,5%. Автозаводы в январе-апреле произвели 480 тыс. легковушек, сообщил Росстат.

Количество произведенных автомобилей в апреле стало меньше показателей аналогичного месяца прошлого года на 21,9%, а по сравнению с мартом – на 8,9%.

Темпы падения производства грузовых автомобилей оказались еще выше – снижение почти на 25% в первые четыре месяца этого года, до 35,5 тыс. штук. По итогам апреля заводы собрали на 26,7% меньше грузовиков, чем в 2014-м. Выпуск автобусов постепенно стабилизируется – падение с начала года всего на 16,4%, а в апреле – на 16,3%.

Заводы АВТОВАЗа, Hyundai Motor, «Автотора», Renault и группы Sollers являются основными производителями легковых автомобилей в России. Значительная часть объемов выпуска грузовой техники приходится на КАМАЗ и «Группу ГАЗ». Ранее сообщалось, что по итогам прошлого года объемы выпуска уменьшились на 9,7%, до 1,7 млн легковых автомобилей.[19]

В 2014 году в России было продано 2 млн 340 тыс. новых легковых автомобилей, что на 10% меньше, чем в 2013-м. Рынок будет падать и дальше, в этом году продажи сократятся на 25% (по оптимистическому сценарию), а может быть даже и на все 35% (по пессимистическому сценарию). Такой прогноз сделала компания PricewaterhouseCoopers (PwC).

Компания PricewaterhouseCoopers (PwC) почти не ошиблась с прогнозом автопродаж в 2014 году, они упали на 10% (по прогнозу в начале года – 12%). В денежном выражении (в долларах США) рынок сократился на 16%, а в рублевом, напротив, вырос на 2%. Всего на нашем рынке нашли своих покупателей 2 млн 340 тыс. новых авто (не путать с итогами АЕВ, где учитываются также и легкие коммерческие автомобили). Отечественные бренды потеряли 15% продаж по сравнению с 2014 годом, иномарки российского производства – 2%, а продажи импортных новых автомобилей снизились на 20%.

Категории легковых автомобилей	Продажи, тыс. шт.			Продажи, млрд долл. США		
	Янв-Дек 2014	Янв-Дек 2013	Изменение	Янв-Дек 2014	Янв-Дек 2013	Изменение
Отечественные бренды	410	480	-15%	4,4	5,9	-25%
Иномарки российского производства	1 280	1 310	-2%	30,6	34,6	-12%
Импортные новые автомобили	650[2]	810	-20%	23,2	28,5	-19%
ВСЕГО	**2 340**	**2 600**	**-10%**	**58,2**	**69,0**	**-16%**

[1]Без учета легких коммерческих автомобилей

[2]Предварительная оценка PwC

Источники: АЕБ, Автостат, АСМ-Холдинг, ФТС РФ, PwC

[19] http://www.zr.ru/content/articles/785531-vypusk-avtomobilej-v-rossii-s-nachala-goda-umenshilsya-na-205/

Директор практики по оказанию услуг компаниям автомобильной отрасли Сергей Литвиненко сообщил сегодня, что по прогнозам компании падение рынка автопродаж в 2015 году составит 35% (базовый или пессимистический прогноз) или на 25% — при благоприятном стечении обстоятельств. Такой большой разброс цифр в прогнозе объясняется неопределенностью сразу нескольких ключевых факторов, которые оказывают существенное влияние на рынок. Это: геополитическая ситуация, цена на нефть, курс рубля по отношению к другим валютам, ситуация на рынке автокредитования, господдержка (стимулирование рынка). Что касается последнего пункта, то несмотря на то, что государство уже выделило 10 млрд рублей на продление программы утилизации, этих денег явно недостаточно и хватит лишь на несколько месяцев, особенно учитывая тот факт, что программа 2015 года в большей степени (по сравнению с программой 2014 года) ориентирована на поддержку коммерческого транспорта.

Прогноз развития рынка новых легковых автомобилей в России на 2015 г.

Продажи новых легковых а/м, тыс. шт. (без учета LCV)

Легковые а/м (без учета LCV)	2014 (факт)	2015 (прогноз базовый)	2015 (прогноз оптимистический)
Российские автомобили	410	370 (-10%)	430 (+5%)
Иномарки российского производства	1 280	860 (-33%)	980 (-23%)
Импорт новых автомобилей	650	290 (-55%)	340 (-48%)
Рынок в целом	**2 340**	**1 520 (-35%)**	**1 750 (-25%)**

В целом российский рынок новых легковых автомобилей, несмотря на ожидаемое серьезное проседание, имеет потенциал для роста. Ближайшие два года ничего хорошего рынок не ожидает, но уже с 2017 года начнется его плавный рост и к 2020-му объем рынка достигнет пикового значения 2012 года (2,8 млн шт.), после чего рост рынка продолжится.[20]

[20] http://www.zr.ru/content/news/758355-pwc-v-2015-godu-rossiyu-ozhidaet-spad-avtoprodazh-na-25-35/

12.ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость готового объекта не должна превышать альтернативных затрат на создание аналогичного (идентичного) объекта.

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.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Объекты недвижимости (кроме земельных участков)

В составе объекта оценки присутствует (кроме земельных участков) 10 объектов недвижимости, которые расположены по одному адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6, и которые представляют собой комплекс зданий и сооружений, предназначенных для ведения хозяйственной деятельности сельскохозяйственной организации. В процессе анализа рынка недвижимости г.Усолье-Сибирское, Оценщиком не было найдено достаточного количества аналогичных объектов (производственные базы, выставленные на продажу на дату оценки, сильно отличаются между собой по основным параметрам и потому не могут быть приняты в качестве объектов-аналогов). Также Оценщик не располагает точными данными о доходах, которые способны генерировать оцениваемые объекты, и размере расходов по оцениваемым объектам. В силу данных обстоятельств от применения сравнительного и доходного подходов решено отказаться. В рамках данной работы рыночная стоимость зданий определялась с помощью затратного подхода.

Земельные участки

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.

Доходный подход. Условиями применения доходного подхода являются: возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход; получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

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

По мнению Оценщика, отсутствует возможность использования при оценке рыночной стоимости земельного участка метода остатка, так как нет возможности определить возможные потоки доходов и расходов, на основании этого Оценщик сделал вывод, что использование метода остатка невозможно.

Получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка: величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, Оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду. Таким образом, данный метод не может быть применен. Поэтому метод капитализации земельной ренты, относящийся к доходному подходу, не был применен в расчетах.

Учитывая вышесказанное, Оценщиком было принято решение об отказе применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков был реализован сравнительным подходом (методом сравнения продаж).

Транспортные средства

Затратный подход в оценке движимого имущества обычно применим для сравнительно новых объектов, с незначительным износом. В данном случае оценке подлежат транспортные средства 1992, 1990 и 1980гг.в. со значительным износом.

Применение доходного подхода затруднительно в той связи, что у Оценщика нет возможности выделить долю дохода, которую генерирует именно это имущество.

В связи с тем, что на рынке представлено достаточное количество аналогичных объектов, для оценки данного имущества использовался сравнительный подход.

Оборудование

Оборудование на рынке выставляется к продаже в составе бизнеса, в комплексе. В данном случае невозможно выделить его стоимость из состава бизнеса или комплекта. Также оборудование выставляется к продаже самим собственником и, как правило, установить с полной достоверностью физическое состояние оборудование, его модель, марку и год ввода не представляется возможным, поэтому расчет рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом будет нести большую погрешность. Поэтому оценщик вынужден был отказаться от использования сравнительного подхода.

Причиной отказа от доходного подхода является тот факт, что доход создается всеми активами, к которым наряду с оборудованием может относиться автомобильная техника, здания, сооружения, оборотные средства и нематериальные активы. Поэтому использование доходного подхода невозможно.

В рамках затратного подхода к оценке для определения рыночной стоимости оборудования был использован метод замещения.

Выбранные методы в рамках подходов к оценке имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 12.1

Объект оценки	Подход к оценке	Метод в рамках подхода к оценке
Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	Затратный	Обоснованно не применялся
	Сравнительный	Метод сравнения продаж
	Доходный	Обоснованно не применялся
Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	Затратный	Метод сравнительной единицы
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	Затратный	Обоснованно не применялся
	Сравнительный	Метод сравнения продаж
	Доходный	Обоснованно не применялся
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	Затратный	Обоснованно не применялся
	Сравнительный	Метод сравнения продаж
	Доходный	Обоснованно не применялся
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	Затратный	Обоснованно не применялся
	Сравнительный	Метод сравнения продаж
	Доходный	Обоснованно не применялся
Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ППП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Оборудование по производству комбикормов	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	Затратный	Метод замещения

Объект оценки	Подход к оценке	Метод в рамках подхода к оценке
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	Затратный	Метод замещения
	Сравнительный	Обоснованно не применялся
	Доходный	Обоснованно не применялся
Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	Затратный	Обоснованно не применялся
	Сравнительный	Метод сравнения продаж
	Доходный	Обоснованно не применялся

13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (зданий) в рамках затратного подхода

Основная формула расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода:

$$РС = СЗ + ВС \times (1 - НИ)$$

где:
РС – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.;
ВС – восстановительная стоимость, руб.;
НИ – накопленный износ, %;
СЗ – стоимость земельного участка, как незастроенного, руб.

Расчет восстановительной стоимости улучшений

Для определения стоимости воспроизводства оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 $м^2$ площади или на 1 $м^3$ объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть *метода поэлементного расчета* заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство Заказчиком предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, Оценщик в условиях сложившегося рынка считает, что наиболее точным будет применение метода сравнительной единицы с использованием сборников УПВС.

Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м (1 куб.м) общей площади в объектах определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В настоящем Отчете восстановительная стоимость объектов недвижимости была определена методом сравнительной единицы.

Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

На основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта-аналога, расчет корректировок отличия объектов оценки от объекта-аналога и вычисление стоимости строительства с разбивкой по конструктивным элементам в соответствии с рекомендациями технической части УПВС. Актуализация стоимости строительства, т.е. перевод в уровень цен на дату оценки производится с применением стандартных индексов удорожания строительной продукции.

В восстановительную стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы

по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки оцениваемого объекта и др. при условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Основная формула расчета восстановительной стоимости для зданий и сооружений:

$$ВС = (ВС_{69} \times И_{69-84} \times И_{84-91} \times И_{91-15}) \times ПП$$

где:

ВС - восстановительная стоимость строительства объекта недвижимости на дату оценки;

$ВС_{69}$- восстановительная стоимость строительства объекта в ценах базового года.

Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках условно для II климатического района. Для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных в I, III, IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего территориального пояса следует применять поправочные коэффициенты (К кр), приведенные в технической части каждого сборника.

г.Усолье-Сибирское Иркутской области относится к 4 территориальному поясу, 1 климатическому району.

Восстановительные стоимости не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах. Для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к укрупненным показателям их стоимости необходимо применять поправочные коэффициенты (КС). Иркутская область относится к району с сейсмичностью 7-8 баллов.

$И_{69-84}$ – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 г. в соответствии с Приложением 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. (1,18 х 1,03=1,2154);

$И_{84-91}$ – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 г. в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д (1,55 х 1=1,55);

$И_{91-15}$ – индекс удорожания СМР за период с 1991 по дату оценки:

согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08 индекс удорожания СМР на 1кв.2010г. = 63,26 (к ТЕР-2001=5,13);

согласно Приложению 1 к письму Минстроя РФ от 13.08.2015 г. № 25760-ЮР/08 средний индекс удорожания СМР на 3кв.2015г. к ТЕР-2001 = 5,93.

Таким образом, индекс удорожания СМР с 1991 по дату оценки составил: 73,1251.

Прибыль предпринимателя (девелопера) в данном случае принята согласно проведенным исследованиям интернет-портала http://statrielt.ru/.

Таблица 13.1[21]

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,08	0,18	**0,13**
Торговые помещения и здания	0,10	0,20	**0,15**
Офисные помещения и здания	0,07	0,19	**0,13**
Складские помещения и здания	0,05	0,14	**0,10**

[21] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/154-koeffitsient-pribylnosti-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-2

Расчет восстановительной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 13.3. В данном расчете не учитывалась стоимость земельного участка, на котором расположены здания, так как указанный земельный участок является самостоятельным объектом оценки в рамках данного отчета (согласно договору на проведение работ по оценке № 16-03/15 от 16.03.2015г.)

Физический износ

Физический износ представляет собой уменьшение стоимости имущества вследствие его физического старения, стихийных бедствий и прочих факторов, которые ведут к уменьшению срока полезного использования.

Физический износ представляет собой затраты на ремонт оцениваемого имущества, необходимые для его эффективного использования и оправданные с экономической точки зрения (устранимый физический износ) либо степень устаревания элементов, ремонт которых невозможен либо экономически не целесообразен (неустранимый физический износ).

Физический износ оцениваемых зданий принимался согласно техническим паспортам, предоставленным Заказчиком. В случае если величина износа, указанная в документе, не соответствовала фактическому состоянию здания на дату оценки, физический износ определялся экспертно, на основании актов осмотра объектов недвижимости, предоставленных Заказчиком. При этом была использована следующая шкала:

Таблица 13.2. Шкала для определения физического износа[22]

Шкала оценки технического состояния объекта недвижимости		
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0—20	Хорошее	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	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41—60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61—80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих — весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конст-руктивного элемента
81—100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Функциональное устаревание

Функциональным устареванием называется несоответствие объемно-планировочных или конструктивных решений современным строительным стандартам. Функциональное устаревание обычно обусловлено качественными недостатками использованных материалов и конструкции здания, устаревшими объемно-планировочными или конструктивными решениями оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Признаков функционального устаревания у оцениваемых объектов недвижимости Оценщиком обнаружено не было.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами.

Экономическое (внешнее) устаревание в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Методы расчета экономического устаревания:

- метод парных продаж;
- метод капитализации потерь в арендной плате;

[22] укрупненная шкала физического износа из Методического руководства по технической экспертизе зданий и сооружений С.Е.Фомина

- разбивка на микро и макро-экономические составляющие;
- расчет на основе загрузки производственных мощностей.

Признаков экономического (внешнего) устаревания Оценщиком обнаружено не было.

Восстановительная стоимость объектов оценки с учетом накопленного износа в настоящей оценке определяется по формуле:

$$ВС = ПВС \times (1 - (1 - И_{ФИЗ}) \times (1 - И_{ФУНК}) \times (1 - И_{ЭК}))$$

где:

ВС – восстановительная стоимость оцениваемого объекта с учетом накопленного износа, руб.;

ПВС - полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ оцениваемого объекта на дату оценки, %;

$И_{ФУНК}$ – функциональный износ оцениваемого объекта на дату оценки, %;

$И_{ЭК}$ – экономический износ оцениваемого объекта на дату оценки, %.

Расчет рыночной стоимости рассматриваемых объектов в рамках затратного подхода представлен в таблице 13.3.

Таблица 13.3

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Сборник УПВС	Таблица УПВС	Ед.изм.	Кол-во ед.изм.	Стоимость 1 ед. изм., в ценах 1969г., руб.	Удельный вес	Корректировка на климатический район	Корректировка на сейсмичность	Корректировка на группу капитальности	Корректировка на объем	Перевод в цены 1984г.	Перевод в цены 1991г.	Перевод в цены на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ	Восстановительная стоимость, руб.	Рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода, руб.
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*	*19*	*20*	*21*	*22*	*23*	*24*
1	Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	18	24	куб. м	4 382,0	14,4	1	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	9 853 991	10 %	10 839 390	25%	0 %	0 %	25 %	8 129 542	**8 129 542**
2	Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	18	24	куб. м	1 207,0	20,2	1	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	3 807 465	10 %	4 188 212	35%	0 %	0 %	35 %	2 722 337	**2 722 337**
3	Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	18	42	куб. м	321,0	23,2	1	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	1 162 975	10 %	1 279 272	43%	0 %	0 %	43 %	729 185	**729 185**
4	Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	36	77	куб. м	9 978,0	31,2	1	1,12	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	49 953 613	10 %	54 948 974	53%	0 %	0 %	53 %	26 100 763	**27 189 458**
	подвал	*36*	*77*	*куб. м*	*434,0*	37,4	*1*	*1,12*	*1,04*	*1,00*	*0,80*	*1,2154*	*1,6*	*73,1251*	*2 083 628*	*10 %*	*2 291 990*	*53%*	*0 %*	*0 %*	*53 %*	*1 088 695*	
5	Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	18	57	куб. м	132,0	26,2	1	1,09	1,04	0,98	1,00	1,2154	1,55	73,1251	529 272	10 %	582 199	35%	0 %	0 %	35 %	378 429	**378 429**

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Сборник УПВС	Таблица УПВС	Ед.изм.	Кол-во ед.изм.	Стоимость 1 ед. изм., в ценах 1969г., руб.	Удельный вес	Корректировка на климатический район	Корректировка на сейсмичность	Корректировка на группу капитальности	Корректировка на объем	Перевод в цены 1984г.	Перевод в цены 1991г.	Перевод в цены на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ	Восстановительная стоимость, руб.	Рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода, руб.
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*	*19*	*20*	*21*	*22*	*23*	*24*
6	Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	18	17	куб. м	173,0	29,5	0,98	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	781 037	10 %	859 140	45%	0 %	0 %	45 %	472 527	**472 527**
7	Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	18	44	куб. м	563,0	24,2	1	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	2 127 654	13 %	2 404 249	25%	0 %	0 %	25 %	1 803 187	**1 803 187**
8	Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	24	20	куб. м	3 789,0	7,1	0,92	1,02	1,04	1,00	0,92	1,2154	1,55	73,1251	3 327 435	10 %	3 660 178	20%	0 %	0 %	20 %	2 928 143	**2 928 143**
9	Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	19	66	куб. м	502,0	24,0	1	1,06	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	1 829 665	10 %	2 012 632	39%	0 %	0 %	39 %	1 227 705	**1 227 705**
10	Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	18	46	куб. м	236,0	29,8	1	1,09	1,04	1,00	1,00	1,2154	1,55	73,1251	1 098 261	10 %	1 208 087	33%	0 %	0 %	33 %	809 418	**809 418**

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки, полученная с использованием затратного подхода (метод сравнительной единицы), составляет (округленно):

Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	***8 130 000***	***Восемь миллионов сто тридцать тысяч рублей***
Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	***2 722 000***	***Два миллиона семьсот двадцать две тысячи рублей***
Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	***729 000***	***Семьсот двадцать девять тысяч рублей***
Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	***27 189 000***	***Двадцать семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч рублей***
Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	***378 000***	***Триста семьдесят восемь тысяч рублей***
Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	***473 000***	***Четыреста семьдесят три тысячи рублей***
Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	***1 803 000***	***Один миллион восемьсот три тысячи рублей***
Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	***2 928 000***	***Два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч рублей***
Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	***1 228 000***	***Один миллион двести двадцать восемь тысяч рублей***
Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	***809 000***	***Восемьсот девять тысяч рублей***

13.2 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков) в рамках сравнительного подхода

В составе объекта оценки присутствуют два земельных участка:

- право собственности на Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6;
- право аренды на Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73.

Для оценки земельных участков Оценщик использует метод сравнения продаж сравнительного подхода. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество предложений к продаже, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам.

Выбор объектов-аналогов

Оба оцениваемых земельных участка расположены в г.Усолье-Сибирское и предназначены для размещения производственных объектов.

При подборе аналогов Оценщик руководствовался качественными и количественными характеристиками оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

Основные характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 13.4. Надо отметить, что все земельные участки, выбранные в качестве аналогов – предназначены для размещения производственно-складских объектов.

Таблица 13.4

№	Дата	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	04.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая, 3в	4 620	650 000	141	https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_373139542
2	03.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая	2 300	350 000	152	https://www.avito.ru/usole-sibirskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_582674388
3	06.07.2015	Иркутск, р-н Свердловский, между Синюшкой и Маркова	10 000	3 000 000	300	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_601524124
4	02.07.2015	Иркутск, р-н Ленинский, поворот на ул. Батарейную	4 520	1 800 000	398	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45.2_sot._promnaznacheniya_599657288
5	29.06.2015	Иркутск, р-н Ленинский	4 480	1 800 000	402	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44.8_sot._promnaznacheniya_597729635

Описание применяемых и неприменяемых поправок

Поправка на цену предложения. Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. В ходе торгов сумма сделки может изменяться в большую или меньшую сторону. Часто цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи. Поправка понижающая, принята на уровне 7% по данным интернет-портала statrielt.ru по состоянию на 01.04.2015г.[23]

Объекты		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Земельных участков:			
1.1.	**Земельных участков (земли населенных пунктов)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	**0,93**

[23] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda

Поправка на вид права. Анализ рынка недвижимости показывает, что объем прав на объект недвижимости значительно влияет на его цену. Поправка на объем прав для оценки земельного участка, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, была принята на уровне -13% по данным интернет-портала http://statrielt.ru/:

Таблица 13.5

Поправки на право аренды / право собственности земельных участков[24]

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Земельные участки (земли населенных пунктов) **под торговые, офисные и автосервисные здания**	0,79	0,88	**0,84**
Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов **производственно-складского назначения**	0,78	0,96	**0,87**
Земельные участки **под многоквартирное строительство**	0,90	0,96	**0,93**
Земельные участки категории **сельскохозяйственного назначения**	0,65	0,77	**0,71**
Земельных участков под **ИЖС** (массивы)	нет статистики		

Поправка на дату оценки. Поправка на различие между датами предложения объектов-аналогов на продажу и датой оценки учтена с помощью данных о средней стоимости 1кв.м жилой недвижимости в г.Иркутске, так как рынок недвижимости областного центра более развит, чем в г.Усолье-Сибирское.

Таблица 13.6

№ п/п	Дата	Средняя цена 1кв.м жилой недвижимости, руб.	Величина корректировки	Источник информации
Дата оценки				
	08.10.2015	57 199,89		http://www.realtyvision.ru/analytics/2170/
Дата предложения				
1	04.06.2015	57 642,47	-0,77%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2146/
2	03.06.2015	57 642,47	-0,77%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2146/
3	06.07.2015	57 593,76	-0,68%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2154/
4	02.07.2015	57 593,76	-0,68%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2154/
5	29.06.2015	57 642,47	-0,77%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2146/

Поправка на месторасположение. Стоимость квадратного метра зависит от местоположения объекта оценки. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги №№1-2 расположены в г.Усолье-Сибирское, тогда как объекты-аналоги №№3-5 расположены в г.Иркутске, поэтому для цен объектов-аналогов №№3-5 вносилась поправка на местоположение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 13.7

Местоположение	Средняя цена 1кв.м жилой недвижимости, руб.	Величина корректировки	Источник информации
Усолье-Сибирское	**25 997,61**		http://www.realtyvision.ru/analytics/2174/
Иркутск, р-н Ленинский	47 298,53	-45,04%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2170/
Иркутск, р-н Свердловский	55 497,91	-53,16%	http://www.realtyvision.ru/analytics/2170/

Поправка на назначение земельного участка. Земельные участки различного назначения имеют разную стоимость кв.м. Объекты оценки и объекты-аналоги предназначены для размещения производственно-складских объектов, поэтому поправка не вносилась.

Поправка на масштаб (площадь). Оцениваемые земельные участки отличаются по площади от выбранных объектов-аналогов, на основании этого Оценщиком была внесена корректировка на масштаб (площадь). Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков[25]. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице 13.8.

[24] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/163-popravki-na-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-1-2015

[25] источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40) 2005г. Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Таблица 13.8

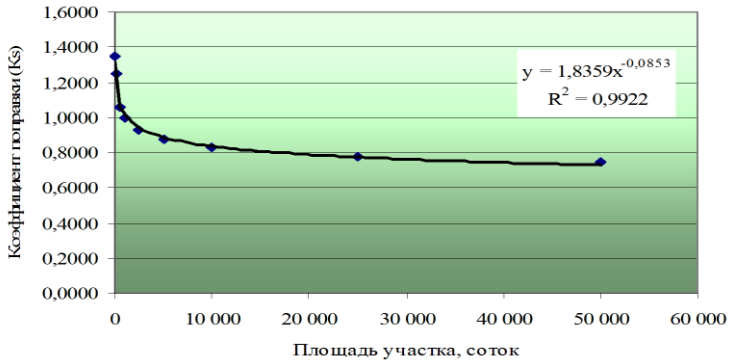
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади (KS)

Площадь участка, м^2	Коэффициент корректировки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представленная в таблице 13.8, отражена на рисунке 13.1.

Рисунок 13.1

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}085}$$, где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$, где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

С о.о. – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

С о.а. – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на масштаб (площадь) представлен в таблицах ниже.

Таблица 13.9

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь, % (Кп)
Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	15 692,0	0,80529993	
Объект-аналог № 1	4 620,0	0,89383028	-9,90%
Объект-аналог № 2	2 300,0	0,94862297	-15,11%
Объект-аналог № 3	10 000,0	0,8368527	-3,77%
Объект-аналог № 4	4 520,0	0,89550025	-10,07%
Объект-аналог № 5	4 480,0	0,8961795	-10,14%

Таблица 13.10

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь, % (Кп)
Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	10 600,0	0,83270358	
Объект-аналог № 1	4 620,0	0,89383028	-6,84%
Объект-аналог № 2	2 300,0	0,94862297	-12,22%
Объект-аналог № 3	10 000,0	0,8368527	-0,50%
Объект-аналог № 4	4 520,0	0,89550025	-7,01%
Объект-аналог № 5	4 480,0	0,8961795	-7,08%

Расчет скорректированной стоимости 1 кв.м земельных участков с учетом внесенных корректировок представлен в таблицах 13.11-13.12. Рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка была определена как среднеарифметическая величина от скорректированных цен объектов-аналогов, так как в процессе проведения расчетов цены всех объектов-аналогов были скорректированы по одним и тем же ценообразующим параметрам.

Таблица 13.11

Расчет рыночной стоимости Земельного участка, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6

№ п/п	Дата	Месторасположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Вносимые корректировки							
						Корректировка на торг		Корректировка на дату		Корректировка на месторасположение		Корректировка на масштаб	
						Величина корректировки на торг	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на дату	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на месторасположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на масштаб	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.
1	04.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая, 3в	4 620	650 000	141	-7,00%	131	-0,77%	130	0,00%	130	-9,90%	117
2	03.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая	2 300	350 000	152	-7,00%	142	-0,77%	140	0,00%	140	-15,11%	119
3	06.07.2015	Иркутск, р-н Свердловский, между Синюшкой и Маркова	10 000	3 000 000	300	-7,00%	279	-0,68%	277	-53,16%	130	-3,77%	125
4	02.07.2015	Иркутск, р-н Ленинский, поворот на ул. Батарейную	4 520	1 800 000	398	-7,00%	370	-0,68%	368	-45,04%	202	-10,07%	182
5	29.06.2015	Иркутск, р-н Ленинский	4 480	1 800 000	402	-7,00%	374	-0,77%	371	-45,04%	204	-10,14%	183
Рыночная стоимость 1 кв.м Земельного участка, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6, руб.													**145**
Площадь Земельного участка, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6, кв.м													**15 692**
Рыночная стоимость Земельного участка, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6, руб.													**2 278 639**

Таблица 13.12

Расчет рыночной стоимости права аренды Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73

№ п/п	Дата	Месторасположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Вносимые корректировки									
						Корректировка на вид права		Корректировка на торг		Корректировка на дату		Корректировка на месторасположение		Корректировка на масштаб	
						Величина корректировки на вид права	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на торг	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на дату	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на месторасположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Величина корректировки на масштаб	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.
1	04.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая, 3в	4 620	650 000	141	-13,00%	122	-7,00%	114	-0,77%	113	0,00%	113	-6,84%	105
2	03.06.2015	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Трактовая	2 300	350 000	152	-13,00%	132	-7,00%	123	-0,77%	122	0,00%	122	-12,22%	107
3	06.07.2015	Иркутск, р-н Свердловский, между Синюшкой и Маркова	10 000	3 000 000	300	-13,00%	261	-7,00%	243	-0,68%	241	-53,16%	113	-0,50%	112
4	02.07.2015	Иркутск, р-н Ленинский, поворот на ул. Батарейную	4 520	1 800 000	398	-13,00%	346	-7,00%	322	-0,68%	320	-45,04%	176	-7,01%	164
5	29.06.2015	Иркутск, р-н Ленинский	4 480	1 800 000	402	-13,00%	350	-7,00%	325	-0,77%	323	-45,04%	177	-7,08%	165
Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, руб.															**131**
Площадь Земельного участка, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, кв.м															**10 600**
Рыночная стоимость права аренды Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, руб.															**1 384 698**

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки, полученная с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6 ***2 279 000*** ***Два миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей***

Земельный участок, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73 ***1 385 000*** ***Один миллион триста восемьдесят пять тысяч рублей***

13.3 Оценка рыночной стоимости движимого имущества (транспортных средств) в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода оценивались следующие транспортные средства:

- ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.
- УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует
- ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246

Применение сравнительного подхода в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ рыночной среды данного типа объекта, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов.
- Выбор единиц сравнения объекта.
- Расчет необходимых корректировок.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Исходная информация при использовании сравнительного подхода – частные объявления о продаже подобной техники, найденные в базе Интернет.

В качестве объектов-аналогов при использовании сравнительного подхода были выбраны аналогичные объекты, продающиеся на вторичном рынке.

Характеристики выбранных объектов-аналогов для оцениваемых транспортных средств представлены в таблицах 13.13-13.15.

Таблица 13.13

Характеристики объектов-аналогов для оценки ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.

Характеристика	№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации	http://ust-kut.spec.drom.ru/samosval-zil-37119729.html	http://tulun.spec.drom.ru/prodam-samosval-zil-mmz-4502-31558429.html	http://barnaul.spec.drom.ru/zil-mmz-4502-37908959.html	http://komsomolsk-na-amure.spec.drom.ru/samosval-38046420.html	http://eniseisk.spec.drom.ru/prodam-zil-mmz-4502-37726446.html
Марка, модель ТС	ЗИЛ ММЗ 4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502
Тип	Самосвал	Самосвал	Самосвал	Самосвал	Самосвал
Год выпуска	1991	1989	1991	1990	1990
Дата	07.07.2015	02.07.2015	24.08.2015	21.08.2015	05.08.2015
Месторасположение	Усть-Кут	Тулун	Барнаул	Комсомольск-на-Амуре	Енисейск
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Грузоподъемность, кг	6000	5000	5000	5000	5800
Пробег по России, км	есть	есть	есть	есть	есть
Рабочий объем двигателя, куб.см	6000	6000	6000	6000	6000
Трансмиссия	механика	механика	механика	механика	механика
Привод	4х2	4х2	4х2	4х2	4х2
Топливо	бензин	бензин	бензин	бензин	бензин
Цена, руб.	100 000	106 000	100 000	150 000	100 000
Дополнительная информация	Хорошее состояние, документы в порядке, на учете. все исправное и в рабочем состоянии, есть котел 220. Без пробега по Японии.	На ходу, отсутствует АКБ. Автомобиль находится в г. Тулуне, ст. Западная гаражи Аз. ОПТУ. Вопросы по тех состоянию и осмотру по второму телефону.	Продам зил самосвал в очень хорошем состоянии.Торг.	ЗИЛ ММЗ 4502, двигатель после капремонта, новая резина, возможен обмен на новую шпалу или щебень	Продаю Зил-ММЗ 4502! Машина в хорошем состоянии сел и поехал! Хороший автомобиль для дома, по лесу ходит отлично!

Таблица 13.14

Характеристики объектов-аналогов для оценки УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Источник информации	http://lesozavodsk.spec.drom.ru/ib/prodam-ural-375-36307438.html	http://bratsk.spec.drom.ru/prodam-gruzovik-21682815.html	http://angarsk.spec.drom.ru/prodaetsja-gruzovik-ural-375-benzinovyj-s-ploshadkoj-4m-i-todano-2.5-t-37475532.html	http://ulan-ude.spec.drom.ru/prodaetsja-ural-375-p-ust-barguzin-cena-260000-37203190.html
Марка, модель ТС	Урал 375	Урал 375	Урал 375	Урал 375
Тип	Лесовоз	Лесовоз	Лесовоз	Лесовоз
Год выпуска	1980	1986	1993	1982

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Дата	26.08.2015	03.07.2015	25.08.2015	16.08.2015
Месторасположение	Лесозаводск	Братск	Ангарск	Улан-Удэ
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Пробег по России, км	есть	есть	есть	есть
Грузоподъемность, кг	10000	8000	8000	6000
Объем двигателя, куб.см	5500	6992	7000	180
Трансмиссия	механика	механика	механика	механика
Привод	6х6	6х6	6х6	6х6
Топливо	бензин	дизель	бензин	дизель
Цена, руб.	300 000	380 000	250 000	260 000
Дополнительная информация	продам Урал 375 с лебедкой и крановой установкой todano 3t три вылета короткие лапы Возможен обмен Торг... P.S. По документам дизель	Машина в хорошем тех. состоянии, 2 бака 300 и 200 литров, 2 отопителя, лампа-фара.	Автомобиль на ходу с гос резерва, работал мало, был бензовоз . Обмен на легковой авто.	Усть-Баргузин. Продаю Урал 375 с двигателем ЯМЗ 236. В стоимость так же в ходит: рабочий блок, коленвал, головки на двигатель,полностью сцепление, распредвал

Таблица 13.15

Характеристики объектов-аналогов для оценки ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Источник информации	http://usole-sibirskoe.spec.drom.ru/prodam-gaz-3307-samosval-35911648.html	http://cheremkhovo.spec.drom.ru/prodaetsja-gaz-3307-36852633.html	http://irkutsk.spec.drom.ru/gaz-3307-samosval-37496526.html	http://nizhneudinsk.spec.drom.ru/prodam-ili-obmenjaju-gaz-3307-samosval-37593972.html
Марка, модель ТС	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307
Тип	Самосвал	Самосвал	Самосвал	Самосвал
Год выпуска	1992	1993	1993	1992
Дата	07.07.2015	24.06.2015	27.07.2015	29.07.2015
Месторасположение	Усолье-Сибирское	Черемхово	Иркутск	Нижнеудинск
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Пробег по России, км	есть	есть	есть	есть
Грузоподъемность, кг	4500	4000	5000	4000
Объем двигателя, куб.см	4250	4200	4300	4000
Трансмиссия	механика	механика	механика	механика
Привод	4х2	4х2	4х2	4х2
Топливо	бензин	бензин	бензин	бензин
Цена, руб.	185 000	220 000	150 000	170 000
Дополнительная информация	Продам очень хорошую машину для дома лучше не найти. Масло не ест, все масла поменяны, стоит редуктор от Бронетранспортера, резина хорошая.САМОСВАЛ. ТОРГ ОБМЕН	Продается ГАЗ-3307 в отличном состоянии, все вопросы по телефону. Год выпуска 1993. объем 4,2. Самосвал, документы в порядке.	Продается ГАЗ 3307 в хорошем состоянии. Все работает, все поднимает, ни где не бежит, колеса хорошие, торг в пределах разумного	продам газик хтс все вопросы по телефону

Расчет износа оцениваемых объектов и объектов-аналогов

При оценке транспортных средств учитывается их износ, который подразделяется на три вида: физический, функциональный и экономический.

В нашем случае физический износ рассчитывался:

- методом экспертизы технического состояния;
- методикой РД 37.009.015-98 и методикой № 001МР/СЭ.

Метод экспертизы технического состояния предусматривает определение физического состояния автотранспортного средства в соответствии с оценочной шкалой.

В данном случае расчет физического износа объектов оценки и объектов-аналогов определен методом экспертизы технического состояния на основании данных таблицы 13.16.

Таблица 13.16

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа[26]

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	очень хорошее	10-30
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	предельное	80 и более

Определение величины физического износа оцениваемых объектов[27] и объектов-аналогов по методу экспертизы технического состояния представлено в таблицах ниже.

Таблица 13.17

Наименование объекта	Состояние объекта	Величина физического износа, полученная по методу экспертизы технического состояния, %
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	***Предельное***	***80,00%***
Объект-аналог № 1	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 2	удовлетворительное	50,00%
Объект-аналог № 3	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 4	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 5	хорошее	30,00%

Таблица 13.18

Наименование объекта	Состояние объекта	Величина физического износа, полученная по методу экспертизы технического состояния, %
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	***Предельное***	***80,00%***
Объект-аналог № 1	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 2	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 3	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 4	хорошее	30,00%

Таблица 13.19

Наименование объекта	Состояние объекта	Величина физического износа, полученная по методу экспертизы технического состояния, %
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	***Предельное***	***80,00%***
Объект-аналог № 1	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 2	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 3	хорошее	30,00%
Объект-аналог № 4	хорошее	30,00%

Методика №001МР/СЭ основана на Методических рекомендациях по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО №001МР/СЭ.

Методика РД 37.009.015-98 основана на Методическом руководстве по определению стоимости автомототранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с изменениями N 1, 2, 3, 4, 5, 6).

[26] Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями №1,№2,№3. – Москва. - 2001

[27] На основании актов технического состояния транспортных средств (см. Приложение к настоящему Отчету)

Расчет физического износа для транспортных средств с учетом возраста и пробега с начала эксплуатации производился по формуле:

$$И_{физ} = \mathbf{100} \times (\mathbf{1} - \boldsymbol{e}^{-омега})$$

где:

е – основание натурального логарифма (= 2,72);

омега – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортных средств с начала эксплуатации. Вид функции омега для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с таблицей 7.3 методики №001МР/СЭ.

В случае, если по объектам-аналогам или объектам оценки отсутствует информация о пробеге, величина пробега с начала эксплуатации принималась согласно таблиц П 10.1 и П 10.3 Методических рекомендаций для судебных экспертов[28].

Расчет величины физического износа оцениваемых объектов и объектов-аналогов по методикам РД 37.009.015-98 и №001МР/СЭ представлен в таблицах ниже.

Таблица 13.20

Наименование объекта	Тф (фактич. возраст, лет)	Lф (фактич. пробег с нач. эксплуатации, тыс.км)	омега	Ифиз по методике №001МР/СЭ
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	***25***	***1 050***	***6,375***	***99,83%***
Объект-аналог № 1	24	1 008	6,120	99,78%
Объект-аналог № 2	26	1 092	6,630	99,87%
Объект-аналог № 3	24	1 008	6,120	99,78%
Объект-аналог № 4	25	1 050	6,375	99,83%
Объект-аналог № 5	25	1 050	6,375	99,83%

Таблица 13.21

Наименование объекта	Тф (фактич. возраст, лет)	Lф (фактич. пробег с нач. эксплуатации, тыс.км)	омега	Ифиз по методике №001МР/СЭ
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	***33***	***1 089***	***6,798***	***99,89%***
Объект-аналог № 1	35	1 155	7,210	99,93%
Объект-аналог № 2	29	957	5,974	99,75%
Объект-аналог № 3	22	726	4,532	98,93%
Объект-аналог № 4	33	1 089	6,798	99,89%

Таблица 13.22

Наименование объекта	Тф (фактич. возраст, лет)	Lф (фактич. пробег с нач. эксплуатации, тыс.км)	омега	Ифиз по методике №001МР/СЭ
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	***23***	***1 081***	***6,153***	***99,79%***
Объект-аналог № 1	23	1 081	6,153	99,79%
Объект-аналог № 2	22	1 034	5,885	99,72%
Объект-аналог № 3	22	1 034	5,885	99,72%
Объект-аналог № 4	23	1 081	6,153	99,79%

Итоговый расчет величины физического износа оцениваемых транспортных средств и объектов-аналогов приведен в таблицах ниже. Функциональное и экономическое устаревания не выявлены.

Величина накопленного износа определяется по формуле[29]:

$$И = \mathbf{1} - (\mathbf{1} - И_{физ}) \times (\mathbf{1} - И_{функ}) \times (\mathbf{1} - И_{эк})$$

[28] Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов - М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2013. — 128 с.

[29] Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – с.95

Таблица 13.23

Наименование объекта	Величина физического износа по методу экспертизы состояния, %	Величина физического износа по методикам РД 37.009.015-98 и №001МР/СЭ	Величина накопленного износа, %
ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	***80,00%***	***99,83%***	***89,92%***
Объект-аналог № 1	30,00%	99,78%	64,89%
Объект-аналог № 2	50,00%	99,87%	74,93%
Объект-аналог № 3	30,00%	99,78%	64,89%
Объект-аналог № 4	30,00%	99,83%	64,92%
Объект-аналог № 5	30,00%	99,83%	64,92%

Таблица 13.24

Наименование объекта	Величина физического износа по методу экспертизы состояния, %	Величина физического износа по методикам РД 37.009.015-98 и №001МР/СЭ	Величина накопленного износа, %
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	***80,00%***	***99,89%***	***89,94%***
Объект-аналог № 1	30,00%	99,93%	64,96%
Объект-аналог № 2	30,00%	99,75%	64,87%
Объект-аналог № 3	30,00%	98,93%	64,46%
Объект-аналог № 4	30,00%	99,89%	64,94%

Таблица 13.25

Наименование объекта	Величина физического износа по методу экспертизы состояния, %	Величина физического износа по методикам РД 37.009.015-98 и №001МР/СЭ	Величина накопленного износа, %
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	***80,00%***	***99,79%***	***89,89%***
Объект-аналог № 1	30,00%	99,79%	64,89%
Объект-аналог № 2	30,00%	99,72%	64,86%
Объект-аналог № 3	30,00%	99,72%	64,86%
Объект-аналог № 4	30,00%	99,79%	64,89%

Описание вносимых корректировок

При расчете к ценам объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на условную реализацию. Предположим, что оцениваемые объекты условно реализованы, а объекты-аналоги нет, поэтому к ценам объектов - аналогов была применена понижающая корректировка в размере 10%[30].

2. Корректировка на состояние (износ). Оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличаются процентом износа, поэтому к ценам объектов-аналогов была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на износ рассчитывалась по формуле:

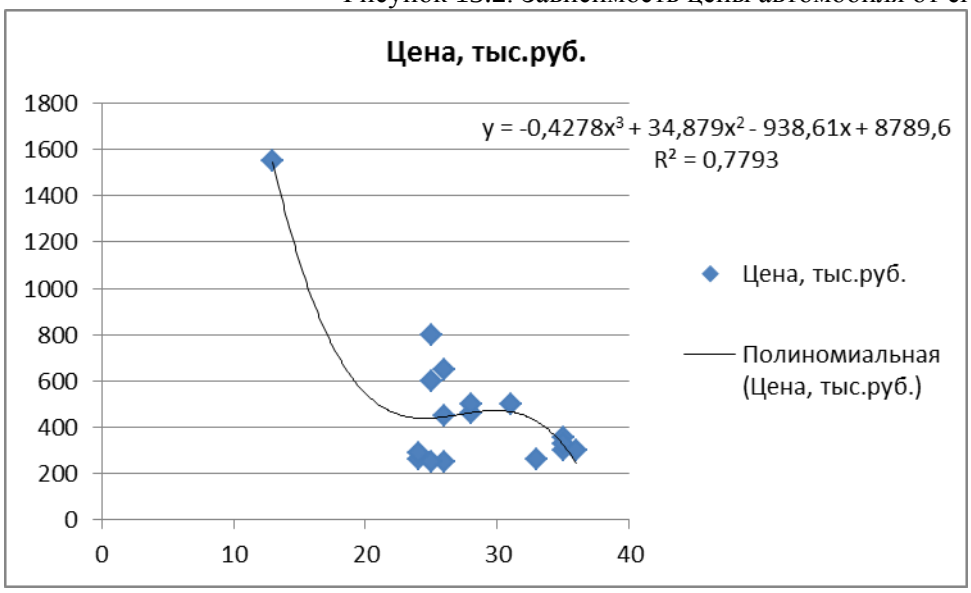
$$\text{Корректировка на износ} = \frac{\mathbf{100}\% - \text{И}_{\text{объекта оценки}}}{\mathbf{100}\% - \text{И}_{\text{объекта-аналога}}} \times \mathbf{100}\%$$

3. Корректировка на возраст (год выпуска). К ценам объектов-аналогов для автомобиля УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует, была внесена корректировка на различие в возрасте автомобилей. Рассчитана корректировка исходя из статистической зависимости цены автомобиля от его возраста. За основу исследования зависимости были приняты цены предложений на грузовые автомобили – лесовозы марки УРАЛ.[31]

[30] Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов – М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2013. – 128 с.

[31] Источник информации - http://spec.drom.ru/truck/+/%D3%F0%E0%EB/?spectechPayload_max=10000&spectechPayload_min=5000&spectechState%5B%5D=good&spectechType%5B%5D=8

Рисунок 13.2. Зависимость цены автомобиля от его возраста



Корректировка на возраст автомобиля рассчитана как отношение: $\left(\frac{y_{o.o.}}{y_{o.a.}} - 1\right) \times 100\%$,

где y – цена автомобиля ($y_{o.o.}$ – условная цена объекта оценки; $y_{o.a.}$ – условная цена объекта-аналога); x – возраст автомобиля.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом прямого сравнения продаж

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, определялась как среднеарифметическая величина от скорректированных стоимостей соответствующих объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств по методу прямого сравнения продаж приведен в таблицах 13.26-13.28.

Таблица 13.26

Расчет рыночной стоимости ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наименование	ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	ЗИЛ ММЗ 4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502	ЗИЛ ММЗ-4502
Год выпуска	1990	1991	1989	1991	1990	1990
Дата оценки (предложения)	08.10.2015	07.07.2015	02.07.2015	24.08.2015	21.08.2015	05.08.2015
Цена, руб.		100 000	106 000	100 000	150 000	100 000
Техническое состояние	Предельное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Накопленный износ	90%	65%	75%	65%	65%	65%
Необходимые корректировки						
на торг						
величина корректировки		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, руб.		90 000	95 400	90 000	135 000	90 000
на состояние (износ)						
величина корректировки		0,29	0,40	0,29	0,29	0,29
скорректированная стоимость, руб.		25 852	38 383	25 852	38 805	25 870
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	**30 952**					

Таблица 13.27

Расчет рыночной стоимости УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	Урал 375	Урал 375	Урал 375	Урал 375
Год выпуска	1982	1980	1986	1993	1982
Дата оценки (предложения)	08.10.2015	26.08.2015	03.07.2015	25.08.2015	16.08.2015
Цена, руб.		300 000	380 000	250 000	260 000
Техническое состояние	Предельное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Накопленный износ	90%	65%	65%	64%	65%
Необходимые корректировки					
на торг					
величина корректировки		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, руб.		270 000	342 000	225 000	234 000
на год выпуска (возраст)					
возраст, лет	33	35	29	22	33
y	424,8524	323,1	469,5348	466,4016	424,8524
величина корректировки		1,31	0,90	0,91	1,00
скорректированная стоимость, руб.		355 030	309 454	204 956	234 000
на состояние (износ)					
величина корректировки		0,29	0,29	0,28	0,29
скорректированная стоимость, руб.		101 894	88 586	57 995	67 122
Удельный вес					
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	**78 899**				

Таблица 13.28

Расчет рыночной стоимости ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307	ГАЗ 3307
Год выпуска	1992	1992	1993	1993	1992
Дата оценки (предложения)	08.10.2015	07.07.2015	24.06.2015	27.07.2015	29.07.2015
Цена, руб.		185 000	220 000	150 000	170 000
Техническое состояние	Предельное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Накопленный износ	90%	65%	65%	65%	65%
Необходимые корректировки					
на торг					
величина корректировки		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, руб.		166 500	198 000	135 000	153 000
на состояние (износ)					
величина корректировки		0,29	0,29	0,29	0,29
скорректированная стоимость, руб.		47 931	56 946	38 827	44 044
Удельный вес					
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	**46 937**				

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость транспортных средств, принадлежащих ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки, полученная с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	***31 000***	***Тридцать одна тысяча рублей***
УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	***79 000***	***Семьдесят девять тысяч рублей***
ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	***47 000***	***Сорок семь тысяч рублей***

13.4 Оценка рыночной стоимости движимого имущества (оборудования) в рамках затратного подхода

В составе объекта оценки определяется рыночная стоимость следующего оборудования, принадлежащего ООО «Алексис» на праве собственности:

- Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220
- Оборудование по производству комбикормов
- Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146
- Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2
- Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-С
- Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник

При оценке движимого имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на полное воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта, или объекта, аналогичного оцениваемому, за вычетом потерь стоимости от износа и всех видов устаревания.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода следующая:

- определение полной стоимости замещения (стоимости аналога – нового изделия);
- определение функционального и экономического устаревания;
- определение накопленного износа;
- определение рыночной стоимости.

Методы затратного подхода можно разделить на две группы:

1. Методы основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки оборудования. К ним относятся:

- поэлементный расчет затрат, который заключается в суммирование стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
- метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам, приводя их тем самым к современному уровню цен.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсального (серийного) оборудования, а также специализированного оборудования изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- метод замещения или аналого-параметрический метод;
- индексный метод;
- метод статистического моделирования стоимости как разновидность метода замещения;
- метод удельных ценовых показателей;

Выбор метода затратного подхода определяется объемом исходной информации.

В данном отчете оценка оборудования была произведена в рамках метода замещения (косвенного аналого-параметрического).

В рамках данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$С = ПСЗ \times (\mathbf{1} - (\frac{У_э}{\mathbf{100\%}} + \frac{У_ф}{\mathbf{100\%}})) \times (\mathbf{1} - \frac{ФИ}{\mathbf{100\%}})$$

где:

С – рыночная стоимость объекта подлежащего оценке, руб.;

ПСЗ – полная стоимость замещения (стоимость аналога с учетом затрат на транспортировку и монтаж), руб.;

Уэ – экономическое устаревание, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

ФИ – физический износ, руб.

Метод замещения (косвенный аналого-параметрический) основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому. Этот метод позволяет рассчитать стоимость оцениваемого движимого имущества на основе известных стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, т.е. на основании зависимостей, существующих между ценами и параметрами объектов (мощностью, производительностью, качеством и др.).

В Отчете об оценке в качестве объектов-аналогов было рассмотрено имущество, сопоставимое с оцениваемым.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Функциональное сходство, т.е. идентичность выполнения главной функции аналога по сравнению с оцениваемым объектом. Наличие у аналога добавочных функций должно снижать его стоимость, отсутствие – увеличивать.

Конструктивное сходство, т.е. сходство движимого имущества по конструктивной схеме, составу однородности элементов, компоновке.

Параметрическое сходство, т.е. сходство по значениям параметров. Анализ параметрического сходства предполагает, что два-три главных параметра у объектов сравнения должны совпадать. В этом случае объект, подлежащий оценке и аналог идентичны. Если же характеристики и параметры у сравниваемых объектов отличаются, но близки по значению, то объекты называют аналогичными.

Определение величины износа и устареваний

В рамках данной работы физический износ оборудования определялся экспертно согласно шкале (таблица 13.29).

Таблица 13.29

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа[32]

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, не требующее ремонта или замены	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, в отличном состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в употреблении имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта	85 - 90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 - 100

В качестве основы для определения величины функционального устаревания выступила следующая шкала экспертных оценок[33] (таблица 13.30):

Таблица 13.30

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-15
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40-70
Д	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Внешний (экономический) износ у оцениваемого оборудования не выявлен.

[32] Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. – М.: Дело, 1998. – с.46 (табл.19)

[33] Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. – изд. «Дело», Москва, 1998. Отв. ред. д.э.н., профессор В.Рутгайзер (табл.23)

Величина накопленного износа во всех случаях определялась по формуле[34]:

$$И = \mathbf{1} - \left(\mathbf{1} - И_{физ}\right) \times (\mathbf{1} - И_{функ}) \times (\mathbf{1} - И_{эк})$$

Стоит отметить, что для следующего оборудования в составе объекта оценки были найдены аналогичные по основным характеристикам объекты:

- Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220
- Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146
- Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2
- Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C.

Информация по ним представлена в таблице ниже.

Таблица 13.31

Оцениваемое оборудование	Кол-во, ед.	Аналогичное оборудование	Цена аналогичного оборудования, долл./ед.	Цена аналогичного/ идентичного оборудования, руб./ед.[35]	Источник информации
Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	**1**	**Состоит из:**		**2 126 621**	
	1	*Измельчитель Г7-ФИР-2 с нажимной гайкой*		*558 690*	ОАО «Эртильский литейно-механический завод». Отдел сбыта: Тел.: 8(47345) 2-17-61 Тел./факс: 8(47345) 2-21-54. elmz1@yandex.ru. Тел: (47-345) 2-17-61, Татьяна
	1	*Пастоприготовитель Г7-ПП-1*		*137 610*	
	3	*Транспортер шнековый Г7-Т2Ш-4300*		*82 940*	
	1	*Транспортер шнековый ТШ-6,3 со съёмными крышками*		*101 860*	
	2	*Смеситель кормов со шнековым транспортёром Г7-СК-3-ТШ (с лопатками и раскосами)*		*431 970*	
	1	*Конвейер КЛП-500 L-6м*		*95 326*	ООО “Проект плюс”. 150047, г.Ярославль, ул.Чкалова, дом 19, помещение 16, 17. Телефон 8 (4852) 68-16-67, 8(4852) 68-24-60. Электронная почта 681667@mail.ru. http://avengroup.ru/prajs-list
Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	1	Станок двухшнековый комбикормовый экструдер модель 132QC	120 000	**8 653 442**	ООО "Xinyuanda" Heilongjiang Xinyuanda international Trade Co., Ltd Адрес компании: 157000 Китай Хэйлунцзян г. Муданьцзян ул.Наньши,д. 28 №.28 Nanshi Street Mudanjiang City Heilongjiang Province E-mail: xinyuanda777@yandex.ru, Елена Skype (Скайп): shinpinjx Факс:81086-453-6256322 Тел: +86 18745334151
Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	2	Универсальная термокамера для копчения мясной продукции, модель WNQ-500	32 000	**2 006 595**	
Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	1	Камера коптильная KERRES (2-х рамная) GS 2850/2-C		**1 500 000**	Пильнинский завод Агропромсервис. 607490, Нижегородская обл, г. Пильна, ул. Калинина, 74, agro-zavod@mail.ru, www.agro-zavod.ru, +7 (83192) 5-35-44 , 5-26-13, 5-25-74. ООО Партнер, bu-meat@mail.ru, т.(83192)52574, Андрей

Стоимость оборудования, цена которого поставщиком указана в иностранной валюте, была пересчитана по курсу ЦБ РФ на дату оценки[36].

[34] Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – с.95

[35] Указанная цена включает в себя услуги доставки, монтажа и пуско-наладочных работ

[36] http://cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=08.10.2015

Стоимость следующего оборудования в составе объекта оценки была рассчитана на основе покупной (договорной) цены согласно предоставленным Заказчиком документам (см. приложение к Отчету) с применением индексации:

- Оборудование по производству комбикормов
- Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма
- Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник

Расчет стоимости оборудования на текущую дату приведен в следующей таблице.

Таблица 13.32

Оцениваемое оборудование	Кол-во, ед.	Дата приобретения	Цена оборудования, руб.[37]	Доставка, монтаж и пуско-наладка	Всего цена оборудования, руб.	Текущая стоимость оборудования, руб./ед.
Оборудование по производству комбикормов	1	Февраль 2007	2 705 000	5%	2 830 000	6 426 659
Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	1	Май 2005	8 808 638	входит в стоимость	8 808 638	10 394 634
Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	1	Август 2009	7 123 017	входит в стоимость	7 123 017	7 779 997
Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	1	Август 2009	2 677 826	входит в стоимость	2 677 826	2 924 811

Текущая стоимость оборудования (без учета износа) была рассчитана с помощью инфляционных калькуляторов, учитывающих изменение стоимости денег во времени: http://уровень-инфляции.рф/ и https://www.statbureau.org/ru/eurozone/inflation-calculators.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования с учетом всех видов износа представлен в таблице 13.33.

[37] В случае если цена оборудования в договоре/контракте была указана в валюте, стоимость такого оборудования пересчитывалась в рубли по курсу ЦБ РФ на дату оценки

Таблица 13.33

№ п/п	Наименование оборудования	Кол-во, ед.	Год выпуска	Техническое состояние	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое (внешнее) устаревание, %	Накопленный износ, %	Стоимость замещения, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
1	Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	1	2007	хорошее	25,0%	5,0%	0,0%	28,8%	2 126 621	1 515 217	1 515 217
2	Оборудование по производству комбикормов	1	2007	хорошее	30,0%	5,0%	0,0%	33,5%	6 426 659	4 273 728	4 273 728
3	Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	1	2007	хорошее	20,0%	5,0%	0,0%	24,0%	8 653 442	6 576 616	6 576 616
4	Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	2	2008	хорошее	20,0%	5,0%	0,0%	24,0%	2 006 595	1 525 012	3 050 025
5	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	1	2001	хорошее	25,0%	15,0%	0,0%	36,3%	1 500 000	956 250	956 250
6	Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	1	2005	хорошее	20,0%	10,0%	0,0%	28,0%	10 394 634	7 484 137	7 484 137
7	Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	1	2009	очень хорошее	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	7 779 997	7 001 998	7 001 998
8	Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	1	2009	новое[38]	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	2 924 811	2 778 570	2 778 570

[38] По данным Заказчика оборудование было законсервировано после покупки и не использовалось

14.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего отчета проведена с использованием только одного подхода для оценки каждого объекта. Обоснование отказа от использования остальных подходов представлено в соответствующих разделах отчета об оценке. Проведение процедуры согласования не требуется. Результатам, полученным в рамках каждого примененного подхода к оценке, присваивается максимальный вес – 1 (или 100%).

15.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Алексис», по состоянию на дату оценки – 8 октября 2015 года, составляет, округленно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Овощехранилище - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 819,92кв.м	8 130 000	Восемь миллионов сто тридцать тысяч рублей
2	Овощехранилище - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 189,19кв.м	2 722 000	Два миллиона семьсот двадцать две тысячи рублей
3	Прачечная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 67,03кв.м	729 000	Семьсот двадцать девять тысяч рублей
4	Производственное здание - одноэтажное, смешанной конструкции, кирпично-шлакоблочное с подвалом, общая площадь 1745,88кв.м	27 189 000	Двадцать семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч рублей
5	Проходная - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 36,63кв.м	378 000	Триста семьдесят восемь тысяч рублей
6	Подстанция - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 37,91кв.м	473 000	Четыреста семьдесят три тысячи рублей
7	Контора - здание двухэтажное, брусовое, общая площадь 150,59кв.м	1 803 000	Один миллион восемьсот три тысячи рублей
8	Бондарный цех - одноэтажное здание, общая площадь 504,67кв.м	2 928 000	Два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч рублей
9	Гараж - одноэтажное, крупноблочное здание, общая площадь 119,6кв.м	1 228 000	Один миллион двести двадцать восемь тысяч рублей
10	Лаборатория - одноэтажное, кирпичное здание, общая площадь 61,44кв.м	809 000	Восемьсот девять тысяч рублей
11	Земельный участок, площадью 15692 кв.м, кадастровый номер 38:31:000049:54, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Бурлова, 6	2 279 000	Два миллиона двести семьдесят девять тысяч рублей
12	Право аренды Земельного участка, площадью 10600 кв.м, кадастровый номер 38:31:000004:0021, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	1 385 000	Один миллион триста восемьдесят пять тысяч рублей
13	ЗИЛ ММЗ 4502 МО, 1990г.в.	31 000	Тридцать одна тысяча рублей
14	УРАЛ 375Е Лесовоз, 1982г.в., идентификационный номер (VIN) отсутствует	79 000	Семьдесят девять тысяч рублей
15	ГАЗ 3307, 1992г.в., идентификационный номер (VIN) XTH330700N1532246	47 000	Сорок семь тысяч рублей
16	Оборудование по производству комбикормов, состоящее из: Измельчителя Г7-ФИР2, зав. № 43; пастоприготовителя Г7-ПП-1, зав. № 41; транспортера шнекового Г7-Т2Ш-4300, зав. №№ 105, 106, 107; транспортера шнекового ТШ-6, зав. № 47; смесителя кормов Г7-СК-3-ТШ, зав. №№ 13,14; конвейера КЛП-500 L-6м, зав. № 220	1 515 000	Один миллион пятьсот пятнадцать тысяч рублей
17	Оборудование по производству комбикормов	4 274 000	Четыре миллиона двести семьдесят четыре тысячи рублей
18	Экструдер, модель 2500 INSTA PRO, зав.№№ 977,146	6 577 000	Шесть миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч рублей
19	Автоматическая термодымовая камера с электрическим нагревом для копчения модель DQXZ 1/2	3 050 000	Три миллиона пятьдесят тысяч рублей
20	Универсальная термокамера KERRES JET SMOKE тип 2850/1-C	956 000	Девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей
21	Технологическое оборудование для производства сырокопченых колбас	7 484 000	Семь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей
22	Комплектное свиноводческое оборудование: участок откорма	7 002 000	Семь миллионов две тысячи рублей
23	Комплектное свиноводческое оборудование: участок карантинник	2 779 000	Два миллиона семьсот семьдесят девять тысяч рублей

16.СЕРТИФИКАЦИЯ

Всем своим опытом и знаниями мы подтверждаем, что:

- все аналитические выкладки, мнения и выводы ограничиваются только изложенными здесь предположениями и ограничивающими условиями и получены на основании нашего личного, непредвзятого, профессионального анализа, мнений и выводов;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем никаких имущественных интересов, связанных с объектом оценки, и у нас нет личной заинтересованности или пристрастий в отношении какой-либо из вовлеченных в сделку сторон;
- сумма нашего вознаграждения не зависит от сообщения заранее установленной стоимости или порядка стоимости, который наиболее предпочтителен для заказчика, от величины окончательной оценочной стоимости, от достижения обусловленного результата или от последующих событий;
- наш анализ, мнения, выводы были сделаны, а этот отчет подготовлен, в соответствии с Едиными стандартами профессиональной оценочной практики;
- составление настоящего Отчета выполнено самостоятельно, без сторонней профессиональной помощи лицам, подписавшим этот Отчет.

Оценщик Н.О.Овсянкин

Генеральный директор
ООО «Альт-Аудит» А.Г.Овсянкина

17.МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА

1. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объекта при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
2. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
3. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11.
4. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина и.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.30 -35.
5. Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов – М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2013. – 128 с.
6. Ковалев А.П. Вопросы совершенствования методики оценки машин и оборудования. // Вопросы оценки. - № 1 – 1997. – С.47-51.
7. Козлов В.В. Техника оценки машин и оборудования. // Вопросы оценки. - № 2 – 2002. – С.48-66.
8. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости / под ред. Ю.В. Бейлезон.
9. Методические рекомендации по проведению независимой технической экспертизы транспортного средства при ОСАГО №001МР/СЭ. – М.: Компания «Автополис-Плюс», 2005. – 120с.
10. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
11. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
13. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
16. Попеско А.И., Ступин А.В., Чеснокова С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки).
17. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
18. Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния (утв. Минтрансом РФ 10.12.1998)
19. РД 37.009.015-98. Методическое руководство по определению стоимости автомототранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5, 6)
20. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. – М.: Институт промышленного развития (Инфорэлектро), 1996, - 64 с.: с илл., табл.
21. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
22. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объекта недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
23. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
24. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
25. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
(Копии интернет страниц)