

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ ООО «ПРОМРЕСУРСЭКОЛОГИЯ»

Материальные внеоборотные активы включают в себя основные средства, незавершенные капитальные вложения в основные средства.

Основные средства ООО «Промресурсэкология» - объекты движимого и недвижимого имущества предприятия.

По данным регистра налогового учета за 2014 г. Основные средства ООО «Промресурсэкология» имеют следующий состав:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	На начало периода	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	На конец периода
1	Будка металлическая	-	-	-	-
2	Бункер загрузочный с питателем	-	-	-	-
3	Быстровозводимое модульное здание	-	1313559,32	3648,78	1309910,54
4	Весы "Титан"	297293,62	-	58484,04	238809,58
5	Вибростол	3369,82	-	3369,82	-
6	Горелка газовая ГСА -20,9	404700	-	202350	202350
7	Грохот	-	-	-	-
8	Грохот круто наклонный	377992,67	-	50965,32	327027,35
9	Грохот I	-	549019,49	-	549019,49
10	Дробилка валковая СМД 507А	29075,26	-	29075,26	-
11	Дробилка Роторная ДР 4х4	330520,96	-	43111,44	287409,52
12	Классификатор	-	-	-	-
13	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-11м	-	-	-	-
14	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-6м	-	-	-	-
15	Кран козловой ККТ-5м	737,11	-	737,11	-
16	Лебедка электрическая маневровая ТЛ-8Б	3641,23	-	1747,68	1893,55
17	Оборудование для сушки Каменных материалов	799804,68	-	157338,6	642466,08
18	Погрузчик фронтальный Амкодор 333В	-	-	-	-
19	Подстанция	84404,75	-	79563,6	4841,15
20	Сборный ленточный транспортер	-	-	-	-
21	Сушильная установка	-	-	-	-
22	Транспортер сепаратор ПЛБС(Т) 53/60-250	276125	-	35250	240875
23	Установка насосная битумная ДС-134 А в сборе	-	-	-	-
24	Циклон ЦН-15-1000 из СДР4666ДРО5031000х1526ммзаказ	234936	-	234936	-
25	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ	-	280533	-	280533
26	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ-1	-	280533	-	280533
27	Циклоны	-	-	-	-
28	Циклон ЦН-15У-1000 (левый и правый)	-	-	-	-
	<b>Итого по движимому имуществу</b>	<b>2842601,1</b>	<b>2423644,81</b>	<b>900577,65</b>	<b>4365668,26</b>
1	ЗУ	433,53	-	10,44	423,09
2	Ж/д	858214,44	-	56898,12	801316,32
	<b>Итого по недвижимому имуществу</b>	<b>858647,97</b>	<b>0,00</b>	<b>56908,56</b>	<b>801739,41</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>3 701 249,07</b>	<b>2 423 644,81</b>	<b>957 486,21</b>	<b>5 167 407,67</b>

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

#### 1.1.1. Основные понятия

**Оценка** - процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу, является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Недвижимость** – физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

**Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий 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.

**Земельный участок** – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Улучшения земельного участка** – здания строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Здание** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

**Помещение** – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т. п.).

**Имущественные права** – права, которые связаны с собственностью на имущество.

**Затратный подход** – Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. **Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. **Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1).

**Износ** – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства или замещения; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

**Корректировки** (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

**Сравнительный подход** – 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 (Федеральный Стандарт оценки № 1).

**Аналог объекта оценки** – Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1). *Чистый операционный доход* - разность действительного валового дохода и операционных расходов.

*Действительный валовой доход* – разность потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду,

*Потенциальный валовой доход* – доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

*Безрисковая ставка* – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно эта ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам

**Итоговая величина стоимости 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.

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный закон 135-ФЗ).

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### **1.1.2. Объем и этапы исследования**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Отчет № 05-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 15% доли участия в уставном капитале ООО «Промресурсэкология» (ОГРН 1045609357310, ИНН 5614020008, КПП 561401001, адрес: 462401, Оренбургская область, город Орск, улица Строителей, 37).

**Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

г) осмотр объекта оценки

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

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - затратный, сравнительный и доходный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.** При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

**Составление и передача Заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

### **1.1.3. Перечень использованных данных и документов**

#### **Информация, переданная Заказчиком**

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 209832 от 18.08.2010 г.;
2. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.;
3. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.1. Основные средства за 01.01.2012-31.10.2012 г.;
4. Регистр налогового учета за 2014 г.;

#### **Нормативно-правовые и справочные документы**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №14-ФЗ от 26.01.96 г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
8. Стандарты РОО.

### **Монографии и методические материалы**

1. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
3. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
6. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
12. Справочник Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008;
13. Справочник Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2009.

### **Открытые источники информации**

1. Данные сети Интернет.

## **1.2.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **1.2.1. Теоретические основы**

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Так как каждому способу использования объекта недвижимости

соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.



**Доступность с точки зрения законодательства** — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

**Физическая возможность** — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

**Финансовая целесообразность** — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее

эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

### *1.2.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки*

#### **Анализ лучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного**

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. Анализируя местоположение земельного участка и окружающую застройку можно предположить следующие виды использования:

- Административная.
- Производственная.
- Складская

Все виды использования представляются весьма возможными.

#### **Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями**

**Физически возможно:** На земельном участке расположен объект недвижимости складского назначения. Объект находится в удовлетворительном состоянии.

**Юридически и Финансово целесообразно:** Оценщик не рассматривает иного использования объекта оценки, кроме физически допустимого.

Исходя из физически допустимого, наиболее эффективное использование объекта происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что лучшим и наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является любое использование, и лучшим вариантом использования участка при существующих улучшениях является текущее использование можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является текущее использование.

### 1.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Объекты недвижимого имущества ООО «Промресурсэкология» - земельный участок, расположенный по адресу: Оренбургская обл, г Орск, ул Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, общей площадью 7962,00 кв.м., кадастровый номер 56:43:0000000:267. Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, Станция Никель Южно-Уральской железной дороги. Железнодорожный путь ООО «Промресурсэкология», назначение: нежилое, площадь 2765,8 кв.м., протяженность 117,6 м., инв.№ 27585-74, лит. В, В1, В2, В3, Ж. Местоположение объекта: Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.

#### 1.3.1. Местонахождение объектов оценки

##### Оренбургская область

Оренбургская область — субъект Российской Федерации. Область была образована 7 декабря 1934 года путём выделения из Средневожского края, в период с 1938 по 1957 годы называлась Чкаловской областью.

Административный центр — город Оренбург.

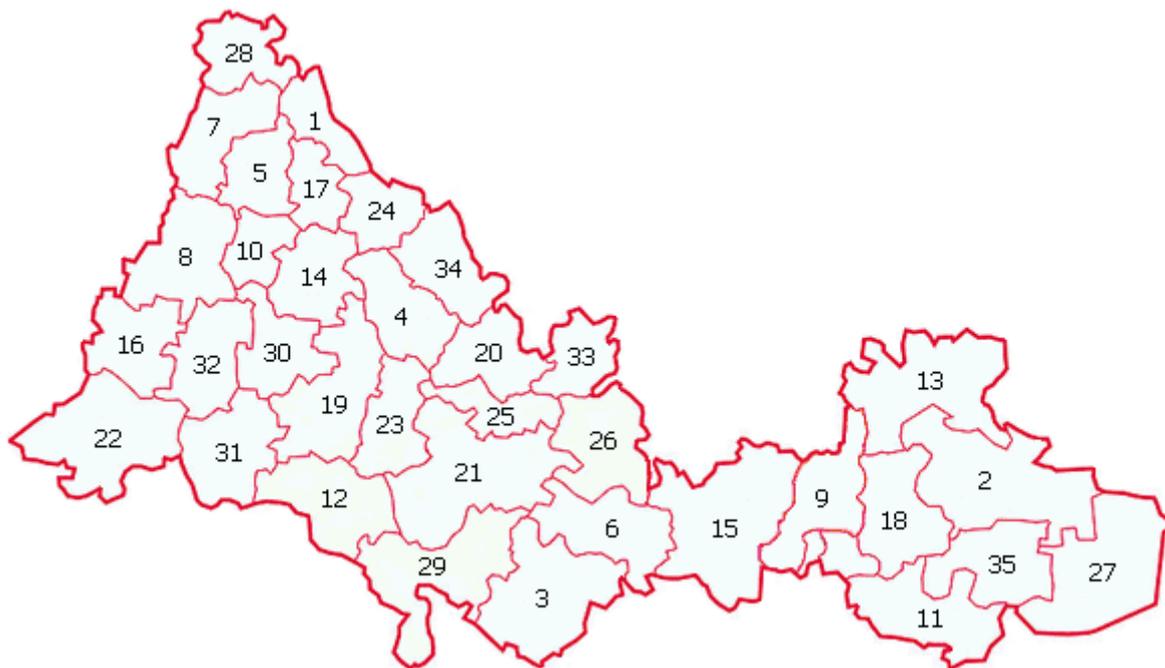
Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км<sup>2</sup>, по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью. Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная — приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую. Существующие сегодня границы установлены 7 декабря 1934 года. На территории области находится Оренбургский заповедник. На территории находится Общий Сырт.

Климат Оренбуржья характеризуется континентальностью, что объясняется значительной удаленностью области от океанов и морей. Показателем континентальности климата является большая амплитуда колебаний средних температур воздуха, которая в Оренбуржье достигает 34—38 градусов Цельсия. В связи с этим отмечается недостаточность атмосферных осадков, годовая сумма которых колеблется от 450 мм на северо-западе до 350 мм на юге и юго-востоке области. Около 60—70 % годового количества осадков приходится на теплый период. Продолжительность залегания снегового покрова составляет от 135 дней на юге до 154 дней на севере области. Глубина промерзания почвы меняется от 170 см на северо-западе до 200 см на востоке.

*Административное деление*

Среди муниципальных образований области 35 районов, 12 городов и закрытое административно-территориальное образование посёлок Комаровский.

Административная карта Оренбургской области



Муниципальные районы

1. Абдулинский район,
2. Адамовский район,
3. Акбулакский район,
4. Александровский район,
5. Асекеевский район,
6. Беляевский район,
7. Бугурусланский район,
8. Бузулукский район,
9. Гайский район,
10. Грачёвский район,
11. Домбаровский район,
12. Илекский район,
13. Кваркенский район,
14. Красногвардейский район,
15. Кувандыкский район,
16. Курманаевский район,
17. Матвеевский район,
18. Новоорский район,
19. Новосергиевский район,
20. Октябрьский район,
21. Оренбургский район,
22. Первомайский район,
23. Переволоцкий район,
24. Пономарёвский район,
25. Сакмарский район,
26. Саракташский район,
27. Светлинский район,

28. Северный район,
29. Соль-Илецкий район,
30. Сорочинский район,
31. Ташлинский район,
32. Тоцкий район,
33. Тюльганский район,
34. Шарлыкский район,
35. Ясененский район.

#### Города

1. Абдулино,
2. Бугуруслан,
3. Бузулук,
4. Гай,
5. Кувандык,
6. Медногорск,
7. Новотроицк,
8. Оренбург,
9. Орск,
10. Соль-Илецк,
11. Сорочинск,
12. Ясный.

#### Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 001 110 чел. (2015). Плотность населения — 16,18 чел./км<sup>2</sup> (2015). Городское население — 59,89 % (2015).

Большинство населения составляют русские. В области проживают большие общины татар, казахов, украинцев, башкир и мордвы — эрзя

#### Населённые пункты

Населённые пункты с численностью населения более 10 тысяч человек

Таблица 2

Оренбург	7561 279
Орск	5232 905
Новотроицк	91 640
Бузулук	785 199
Бугуруслан	549 870
Гай	536 092
Сорочинск	528 367
Соль-Илецк	527 279
Медногорск	526 174
Кувандык	524 715
Абдулино	519 353
Саракташ	717 635
Ясный	715 674
Акбулак	14 800
Тоцкое Второе	513 182
Новоорск	11 300

#### Экономика

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть»,

«Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

## Орск

Орск — город областного подчинения в России, городской округ в Оренбургской области. В состав города Орска входят три административных района: Ленинский, Октябрьский, Советский. Общая площадь города — 621,33 км<sup>2</sup>, по этому показателю Орск входит в десятку городов России с наибольшей площадью.

Численность населения — 232 905 чел. (2015).

Город расположен в 286 км от Оренбурга. На западе Орск практически граничит с Новотроицком: расстояние между городами 14 километров.

Орск — второй по численности населения и по промышленному значению город Оренбургской области.

### Население

Таблица 3

Численность населения									
1897 <sup>[2]</sup>	1913 <sup>[10]</sup>	1926 <sup>[2]</sup>	1931 <sup>[10]</sup>	1939 <sup>[2]</sup>	1956 <sup>[11]</sup>	1959 <sup>[12]</sup>	1967 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[13]</sup>	1973 <sup>[10]</sup>
14 000	↗23 000	↘14 000	↗19 200	↗66 000	↗157 000	↗176 214	↗215 000	↗225 314	↗235 000
1975 <sup>[14]</sup>	1976 <sup>[10]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>	1982 <sup>[10]</sup>	1985 <sup>[16]</sup>	1986 <sup>[10]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1990 <sup>[18]</sup>	1991 <sup>[16]</sup>	1992 <sup>[16]</sup>
↗241 000	→241 000	↗246 667	↗256 000	↗265 000	↗270 000	↗270 711	↗272 000	↗273 000	↗274 000
1993 <sup>[16]</sup>	1994 <sup>[16]</sup>	1995 <sup>[16]</sup>	1996 <sup>[16]</sup>	1997 <sup>[16]</sup>	1998 <sup>[16]</sup>	1999 <sup>[16]</sup>	2000 <sup>[16]</sup>	2001 <sup>[16]</sup>	2002 <sup>[12]</sup>
↗275 000	→275 000	↗276 000	↘275 000	→275 000	↘275 000	→275 000	→275 000	↘274 600	↘250 963
2003 <sup>[20]</sup>	2004 <sup>[20]</sup>	2005 <sup>[10]</sup>	2006 <sup>[21]</sup>	2007 <sup>[10]</sup>	2008 <sup>[10]</sup>	2009 <sup>[22]</sup>	2010 <sup>[23]</sup>	2011 <sup>[10]</sup>	2012 <sup>[24]</sup>
↘250 600	↘249 000	↘247 600	↘247 000	↘246 100	↘245 500	↘245 015	↘239 800	→239 800	↘238 006
2013 <sup>[25]</sup>	2014 <sup>[26]</sup>	2015 <sup>[3]</sup>							
↘236 390	↘234 813	↘232 905							

По численности населения на 1 января 2014 года находится на 83 месте из 1100 городов Российской Федерации.

### Национальный состав

В процентах национальный состав населения города по переписи 2010 года: русские — 81,7 %, казахи — 5,3 %, татары — 3,9 %, украинцы — 2,7 %, башкиры — 1,7 %, немцы — 1,1 %, мордва — 0,7 %, азербайджанцы — 0,5 %, армяне — 0,5 %, другие национальности — 1,9 %.

### Административное устройство

В состав города Орска входят три района (на 1 января 2013 года): Ленинский (72676 жителей), Октябрьский (92333 жителя), Советский (71381 житель).

### Промышленность

Орск — второй по промышленному значению город Оренбургской области. Главные отрасли промышленности: цветная металлургия, машиностроение, нефтехимия, горнодобывающая, пищевая и лёгкая промышленность.

Предприятиями обрабатывающей промышленности за 2009 год отгружено продукции собственного производства по чистым видам деятельности 19,34 млрд руб. Объём отгруженной пром. прод. в действующих ценах (млрд. руб) в том числе:

*Цветная металлургия — 8,54 млрд*

Комбинат «Южуралникель» (входил в состав ОАО «Мечел»). Осенью 2012 года стало известно, что комбинат прекратит свою работу.

ОРМЕТ — добыча и переработка медно-цинковых и золотосодержащих руд, входит в состав Русская медная компания.

Орский машиностроительный завод — производство труб, гидроцилиндров, газовых баллонов и др. оборудования для нефтегазодобычи (входит в состав ОАО «Трубная металлургическая компания»)

*Машиностроение — 5,19 млрд*

МК ОРМЕТО-ЮУМЗ — одно из крупнейших российских предприятий тяжёлого машиностроения (входит в состав Холдинговой компании «Металлоинвест»)

ОЗТП-Сармат — производитель тракторных прицепов, шасси тракторных прицепов, жатки.

Завод строительных машин и нестандартного оборудования — Орский завод строительных машин, один из крупнейших производителей универсального высокопроизводительного сваебойного и бурового оборудования, подъёмно — транспортной и разгрузочной техники, металлоконструкций, чугунного литья.

Орский завод электромонтажных изделий — проектирует и изготавливает электрооборудование напряжением до 10 кВ

Орский завод холодильников — выпускающий холодильники марки «Орск» (основным учредителем является Орский механический завод)

Орский вагонный завод — произведено 100 платформ и 31 думпкар.

Уральский завод горного оборудования производит запчасти к горному оборудованию, экскаваторы, дробилки, мельницы и т. д.

*Нефтепереработка — 4,34 млрд*

Орскнефтеоргсинтез (предприятие перерабатывающей мощностью 6,6 млн тонн нефти в год, основным партнёром которого является ЗАО «ФортеИнвест».)

Завод синтетического спирта

Орский щебёночный завод — филиал ОАО «Первая нерудная компания»

*Пищевая промышленность — 2,50 млрд*

Орский мясокомбинат

*Геологоразведка*

Предприятие «Восточная геологоразведочная экспедиция» (основана в 1961 году) ([www.vgre.ru](http://www.vgre.ru))

Орское карьероуправление — разработка и добыча нерудных полезных ископаемых (габбро-диабазы, орская яшма) открытым способом.

«Орская ТЭЦ» — ТЭЦ мощностью в 245 МВт электрической и 1349 Гкал/ч тепловой

*Строительство*

Орский завод металлоконструкций — предприятие по производству каркасов зданий из металлоконструкций, эстакад, опор ЛЭП и других строительных металлоконструкций.

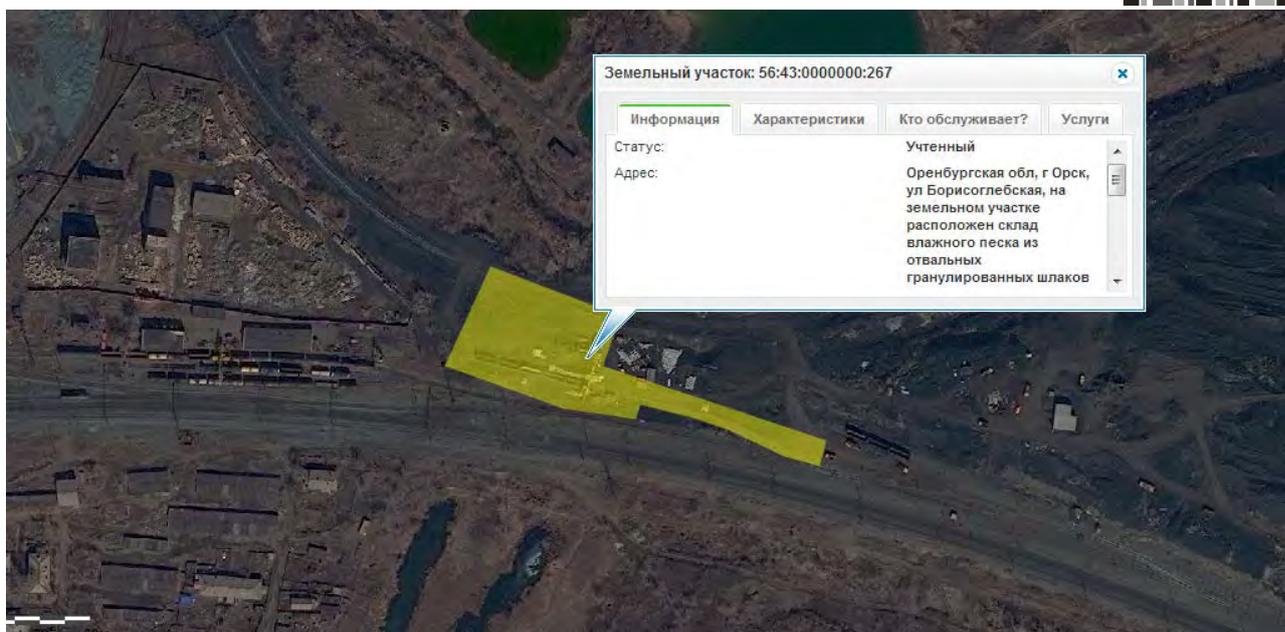
*Деревообрабатывающая промышленность*

Орский шпалопропиточный завод (входит в состав ООО УК «ОШПЗ») — один из крупнейших производителей пропитанных шпал в России, единственное в Оренбургской области, Работает с 2006 года.

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>*

Объект оценки расположен по адресу: Оренбургская обл, г Орск, ул Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков.

Местоположение объектов оценки приведено на фрагменте карты:



Источник данных: Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)



Источник данных: Google Карты (<https://www.google.ru/maps/@51.2518751,58.5764742,3379m/data=!3m1!1e3>)

### 1.3.2. Описание объекта оценки

#### Земельный участок

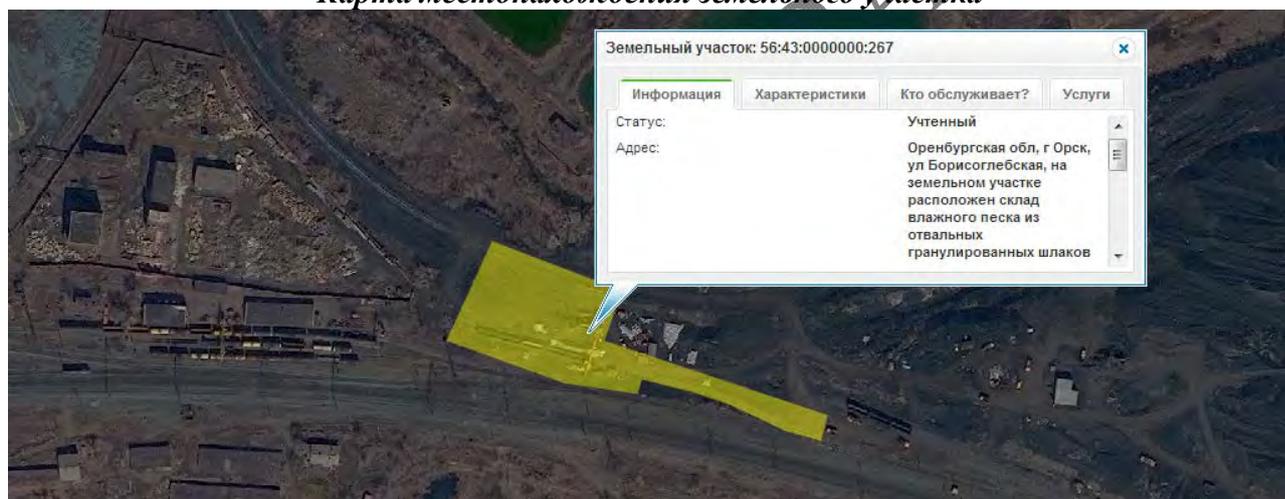
Земельный участок общей площадью 7962,00 кв.м., расположенный по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, принадлежит ООО «Промресурсэкология» на праве собственности. Описание земельного участка приведено ниже в таблице.

Таблица 4

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	Оренбургская обл., г Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Категория	Земли населенных пунктов	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Разрешенное использование (по классификатору / по документу)	Под иными объектами специального назначения / Складирование, подготовка и погрузка песка из отвальных шлаков	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> )

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Фактическое использование	По назначению	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), Данные Заказчика
Кадастровый (условный) номер	56:43:0000000:267	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Площадь, кв.м.	7962,00	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Право пользования	Собственность	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Правопользователь	ООО "Промресурсэкология"	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 209832 от 18.08.2010 г.
Кадастровая стоимость, рублей	3 090 450,30	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ), Данные Заказчика
Удельная кадастровая стоимость, рублей за 1 кв.м.	388,15	Расчетно
Наличие коммунальных услуг	Присутствуют все виды (электричество, водоснабжение, канализация, отопление)	Данные Заказчика
<i>Внешнее благоустройство:</i>		
Подъездная дорога	Имеется.	Данные Заказчика
Стойанка для автомашин	Имеется	Данные Заказчика
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Данные Заказчика
Рельеф участка	Спокойный, ровный	Данные Заказчика
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Данные Заказчика

### Карта местонахождения земельного участка



Источник данных: Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

### Карта местонахождения земельного участка



Источник данных: Google Карты (<https://www.google.ru/maps/@51.2518751,58.5764742,3379m/data=!3m1!1e3>)

Отчет № 05-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 15% доли участия в уставном капитале ООО «Промресурсэкология» (ОГРН 1045609357310, ИНН 5614020008, КПП 561401001, адрес: 462401, Оренбургская область, город Орск, улица Строителей, 37).

### Описание улучшений

Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, Станция Никель Южно-Уральской железной дороги. Железнодорожный путь ООО «Промресурсэкология», назначение: нежилое, площадь 2765,8 кв.м., протяженность 117,6 м., инв.№ 27585-74, лит. В, В1, В2, В3, Ж. Местоположение объекта: Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.

Осмотр объекта не производился, т.к. доступ к объектам не предоставлен.

По данным заказчика и данным Интернет объекты недвижимости на момент оценки, эксплуатируются и обслуживаются. Физическое состояние объекта оценки можно оценить как хорошее, полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.

Описание улучшений земельного участка приведены ниже.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Назначение	Использование	Площадь, кв.м. / Протяженность м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права	Вид права	Субъект права	Состояние
1	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Нежилое	Открытый склад	2765,8	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.	Собственность	ООО Промресурсэкология	Хорошее
2	Железнодорожный путь	Нежилое	Ж/д путь	117,60	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.	Собственность	ООО Промресурсэкология	Хорошее

### 1.3.3. Данные бухгалтерского учета

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Адрес	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1	Земельный участок	Оренбургская обл., г. Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	н/д	н/д	423,09	н/д
2	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.	н/д	н/д	н/д	н/д
3	Железнодорожный путь	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.	н/д	н/д	801316,32	н/д

## 1.4. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 1.4.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Рассматриваемые объекты недвижимого имущества являются собственностью ООО «Промресурсэкология».

Отчет № 05-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 15% доли участия в уставном капитале ООО «Промресурсэкология» (ОГРН 1045609357310, ИНН 5614020008, КПП 561401001, адрес: 462401, Оренбургская область, город Орск, улица Строителей, 37).

Перечень правоудостоверяющих документов приводится в таблице ниже.

Таблица 7

№ п/п	Наименование и площадь по данным правоудостоверяющих документов	Вид права	Правообладатель	Правоудостоверяющие документы
1	Земельный участок	Собственность	ООО «Промресурсэкология»	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 209832 от 18.08.2010 г.
2	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Собственность	ООО «Промресурсэкология»	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
3	Железнодорожный путь	Собственность	ООО «Промресурсэкология»	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.

#### 1.4.2. Ограничения и обременения существующего права

Согласно данным Договора ипотеки №2910/2 от 04.09.2013 г., рассматриваемые объекты имеют ограничения и обременения существующего права в виде ипотеки.

#### 1.4.3. Выводы

С правовой точки зрения объекты оценки могут выступать объектами гражданского оборота после снятия обременений или по согласованию с залогодержателем. В силу своего назначения, состава, месторасположения, а также сложившейся общеэкономической ситуации, объекты обладают низкой степенью коммерческой привлекательностью для сторонних инвесторов. Срок реализации объекта на открытом рынке не составит более 180 дней.

#### 1.5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОРСКА

«Сдам в аренду, продам» - объявления такого типа мы часто наблюдаем в самых оживленных местах. Казалось бы, еще вчера кафе приглашало на обед, а сегодня оно уже выставлено на продажу. Рынок коммерческой недвижимости живет чуть менее активной жизнью, чем рынок жилых объектов. Но предложения разнообразны: к продаже и аренде предлагаются здания под ремонт и обслуживание грузовых машин, столовые, пельменные цеха, салоны красоты, действующие магазины и просто квартиры на первом этаже.

##### Степень популярности определяет цену

Самым привлекательным для предпринимателей районом всегда был и остается центр, точнее, «первая линия» проспектов Ленина и Мира на отрезке от площади Комсомольской до Сквера Славы, а также площадь Васнецова. Но даже в этом вопросе есть свои нюансы.

- Местоположение объекта в первую очередь определяет его цену. Немногие обращали внимание, что нечетная сторона проспекта Ленина «гулятельная», а четная – нет. Возможно, это связано с размещением Центрального парка, - комментирует Леонид Равинский, риэлтор, консультант в сфере сделок с коммерческой недвижимостью. – Чем больше проходимость, тем выше стоимость квадратного метра. На проспекте собственник как минимум экономит на рекламе. Второй немаловажный момент – это степень близости к остановке. В идеале доступность должна быть шаговой. Кроме того, цена зависит от планировки: чем она свободнее, тем лучше.

Леонид Михайлович поясняет, что его клиентов из крупных городов, которые планируют открывать бизнес в Орске, зачастую удивляет заоблачный уровень цен на аренду и покупку. Ответ прост: в нашем городе только один главный проспект.

- И другого не появится, - шутит Равинский.

Поскольку спрос рождает предложение, то из-за отсутствия свободных объектов конкуренции среди арендодателей и продавцов почти нет.

- Весь проспект Ленина приобрели в собственность еще в начале 90-х годов, - продолжает специалист. – Поэтому продаж в центре почти не случается. Если говорить о

ценах, то стоимость самого дорогого объекта из моей практики составляла 150 тысяч рублей за квадратный метр. И меньше 100 тысяч за квадрат в центре редко встретишь. Только если это очень большое помещение. Аренда тоже высока: от 1000 до 3000 рублей за квадратный метр. Именно поэтому огромные и самые дорогие площади обычно занимают федералы-сетевики. Среди них есть и продуктовые магазины, и бутики. Последние стоят у нас имиджево, вернее сказать, они «подсаживают» на бренд. Если мы привыкли покупать товар именно у них, то, приезжая в крупные города, ищем их же. И расходы, понесенные этими компаниями, на общем фоне выглядят небольшими.

### **Жить или продать**

Существенное условие продажи – это стадия готовности документов. Объекты недвижимости традиционно делят на жилые и нежилые помещения. Нежилое фактически готово для коммерческого использования, есть необходимые разрешения, оно введено в эксплуатацию.

Согласно данным агентств недвижимости, рекордная цена продажи нежилого объекта в центре города составила 54 млн. рублей за помещение в 430 кв.м. Самое дорогое помещение с небольшой площадью (54 кв.м.) продано за 9,5 млн. рублей.

Чтобы сделать из обыкновенной квартиры, к примеру, магазин, нужно перевести это жилое помещение в статус нежилого. Собственники жилых объектов выставляют свой товар по изначально завышенным ценам. Логика такая: если я продаю квартиру под офис, то за нее заплатят дороже. Чаще всего это миф. Покупатель отлично знает рыночную цену и будет торговаться до последнего, чтобы сбить начальную стоимость.

Но действительно ценных помещений, которые еще не оформлены, на первой линии осталось не так уж и много. Практически все первые этажи на главном проспекте выкуплены, часто предлагаются 1-комнатные квартиры, пригодные не для всякой переделки. На второй линии – то есть у домов, расположенных во дворах оживленных улиц, шансов быть проданными «под офис» гораздо меньше. Более того, находчивый покупатель-бизнесмен никогда не признается, с какой целью он покупает квартиру на первом этаже – для открытия, к примеру, юридической конторы, что будет являться правдой, или для переселения любимой тещи – в этом случае он вдохновенно сообщит о сложностях совместной жизни в большой семье.

### **Трудности перевода**

Перевод помещения из статуса жилого в нежилое – дело достаточно трудоемкое и долгое. Не имея юридического образования, а также опыта работы, самостоятельно подготовить документы почти нереально. В нашем городе за перевод берется не каждое агентство недвижимости и не каждая юридическая компания. Как сообщают специалисты, в среднем процесс может занимать от 4 месяцев до 2 лет и обойдется заказчику в сумму от 55 тысяч рублей. Основная сложность связана с тем, что для законного перевода собственники всех жилых помещений многоквартирного дома должны дать свое письменное разрешение. Но не всякого жильца легко найти, и уж тем более убедить согласиться на реконструкцию одной из квартир.

### **По прогнозам специалистов**

По опыту прошлых лет могу заключить, что сейчас как покупать, так и продавать стали больше, – резюмирует Леонид Михайлович. – Например, только в базе нашего агентства более 300 различных объектов. Из мелких населенных пунктов люди перебираются в Орск, из Орска в Оренбург и так далее. Строятся новые площади (по моим подсчетам около 150 000 квадратов в год), часто в кредит. Предполагаю, что востребованы будут не все. Нередко люди покупают объекты инвестиционно, то есть для последующей сдачи в аренду. Лично я вижу будущее за помещениями в 50-150 квадратов, которые продаются по приемлемой стоимости. Ее проще накопить, соответственно, они подойдут и для собственного бизнеса, и для последующей сдачи в наем. Мировая практика показывает, что магазины типа шаг-маг (шаговой доступности) выживут при любой кризисной ситуации. И станут прочным фундаментом для собственного дела, которое можно передать детям. Между прочим,

Отчет № 05-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 15% доли участия в уставном капитале ООО «Промресурсэкология» (ОГРН 1045609357310, ИНН 5614020008, КПП 561401001, адрес: 462401, Оренбургская область, город Орск, улица Строителей, 37).

семейный бизнес очень популярен во всем мире. В крайнем случае, на такой объект всегда легче найти покупателя или арендатора. И даже более, я советую своим клиентам просторные помещения разделять на меньшие. Если, к примеру, исчез один арендатор, то еще двое продолжают занимать площадь. Предугадать нельзя только срок, за который будет продан объект. Тут все зависит от его характеристик и запросов собственника, а также от мастерства риэлтора, если он привлечен к сделке.

*Источник информации: Издательский дом «Орский вестник» (<http://www.orvest.ru/index.php?id=675>)*

## 1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов.

### 1.6.1. Доходный подход

#### Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Данные о ставках аренды сооружений, представленные в различных источниках информации (Интернет, Пульс цен, Из рук в руки и т.д.), аналогичных оцениваемому, отрывочны и недостоверны, рассматриваемые открытые склады и железнодорожные пути, как правило являются частью производственных предприятий. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемому, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка. Если рассматривать доход от основной деятельности предприятия, то оказывается, что невозможно адекватно определить долю дохода от функционирования всего комплекса имущества, которая приходится на оцениваемые сооружения. В силу указанных причин доходный подход в данном случае не применен.

### **1.6.2. Сравнительный подход**

#### **Общие положения**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиками были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При анализе рынка недвижимости, аналогичного оцениваемому, выяснилось, что информация о продажах аналогичных строений, бывших в употреблении носит отрывочный и зачастую малодостоверный характер. Аналогичные строения, как правило, не выступают в качестве самостоятельных объектов на вторичном рынке недвижимости, а являются частью больших предприятий. Вторичный рынок аналогичного имущества крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Поэтому сравнительный подход для целей определения рыночной стоимости данных объектов в рамках настоящего отчета не применен.

### **1.6.3. Затратный подход**

#### **Общие положения**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки объекта недвижимости затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости нового строительства;
3. Определение величины накопленного износа;
4. Уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости нового строительства.
5. Расчет стоимости единого объекта недвижимости как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и остаточной стоимости нового строительства улучшений.

#### **Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного**

##### **Доходный подход**

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими не рыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшение земельного участка соответствует варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наиболее эффективному использованию.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

### *Сравнительный подход*

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки оценщику удалось обнаружить предложения на продажу прав на земельные участки, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно с применением метода сравнимых продаж.

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов**

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников: сайт бесплатных объявлений Из рук в руки Оренбургская область (<http://orenburgskaya-obl.irr.ru>).

Указанный интернет сайт содержит наибольший объем рыночных данных по продаже земли коммерческого назначения в Оренбургской области.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует

текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

Основными критериями отбора аналогов были разрешенное использование, отсутствие строений, состав передаваемых прав на землю, местоположение и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из данного массива данных отобраны аналоги, наиболее схожих с объектами оценки по указанным характеристикам.

### Информация по объектам-аналогам

Данные об объектах - аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Таблица 8

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-Nizhnesakmarskiy-p-advert264418152.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-Nizhnesakmarskiy-p-advert264418152.html</a>	<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert474329795.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert474329795.html</a>	<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-70-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert481184257.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-70-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert481184257.html</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Продаются участки от 1 га до 16 га промышленного назначения.	Продам 30 га за СКК "ОРЕНБУРЖЬЕ", возможно межевание, цена за 1га 5000000. В собственности. промышленные земли	Продаю участок 70 соток цена всего участка 5300000 рублей, цена за 20 соток 1200000 рублей, категория земель - зпн, разрешенное использование - под строительство базы для строительных материалов.
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Цена, рублей	7 000 000	5 000 000	5 300 000
Цена, рублей	700	500	757
Общая площадь участка, кв.м	10 000,00	10 000,00	7 000,00
Место расположения	Оренбург, Нижнесакмарский п.	Оренбург, Гагарина пр-кт	Оренбург, производственная
Продавец	Агентство недвижимости «Авангард плюс» 8(3532)948503	АН СОКОЛ 89619418008 Ирина	Вячеслав 83532281371
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	для промышленной застройки	для промышленной застройки	для промышленной застройки

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога

### Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной на территории города Екатеринбурга, сравнения рассматриваемые земельные участки с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

*Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Рассматриваемый земельный участок является собственностью ООО «Промресурсэкология». Поскольку объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, то данная поправка в расчетах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчетах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчетах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчетах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)* применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Величина поправки на уторгование определена по данным издания: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с. Согласно данным, приведенным в таблице Издания (Результаты статистической обработки данных экспертного опроса. Скидки на торг.) применительно к продаже земельных участков под производственно-складское назначение должна приниматься средняя скидка 13% (см. таблицу ниже). Значение поправочного коэффициента, таким образом, составляет округленно 0,87.

Таблица 9

Величина скидок на уторгование\*

№ п/п	Показатель	Среднее, %	Нижняя граница, %	Верхняя граница, %	Количество наблюдений
1	Скидка на цены офисно - торговых объектов	9	9	10	233
2	Скидка на арендные ставки офисно - торговых объектов	7	6	7	218
3	Скидки на цены производственно-складских объектов	13	12	13	218
4	Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9	9	10	216
5	Скидки на цены сельхозпостроек	18	17	19	211
6	Скидки на цены баз отдыха	15	14	16	203
7	Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9	8	9	221
8	Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9	9	10	204
9	Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10	10	11	219

№ п/п	Показатель	Среднее, %	Нижняя граница, %	Верхняя граница, %	Количество наблюдений
10	Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13	12	14	216
11	Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17	16	18	214
12	Скидки на цены стандартных квартир	4	4	4	220
13	Скидки на цены элитных квартир	6	6	7	215
14	Скидки на цены жилых домов	8	7	8	218
15	Скидки на цены коттеджей	9	8	9	214

*\*Источник информации: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с.*

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сходное назначение, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на местоположение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для рассматриваемых объектов необходима поправка на местоположение, т.к. объект оценки находится в г. Орск, а аналоги в г. Оренбург. Расчет произведен на основе выборки о продаже объектов производственно-складской недвижимости Оренбургской области, представленной в таблице ниже данного Отчета.

Таблица 10

Расположение	Тип	Площадь	Цена	Цена за кв.м.	Источник информации
Оренбург, Беляевская улица	Производственно-складская	1500	18 000 000	12000	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Оренбург, Беляевская улица, 6	Производственно-складская	2700	40 000 000	14815	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Оренбург, Станочный переулок, 7	Производственно-складская	1280	13 900 000	10859	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, Орский проспект, 71	Производственно-складская	8022	15 000 000	1870	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, Орский проспект, 75	Производственно-складская	8022	18 000 000	2244	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	3271	13 000 000	3974	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	3800	16 000 000	4211	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	8878	39 000 000	4393	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	13052	44 000 000	3371	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-proizvodstv-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	5085	15 000 000	2950	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	1554	6 400 000	4118	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>
Орск, улица Призаводская, 1	Производственно-складская	6258	22 500 000	3595	<a href="http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl">http://realty.dmir.ru/orb/sale/prodazha-skladov-v-orenburgskoy-oblasti/?mode=tbl</a>

Поправка определена расчетным методом в результате сопоставления средней стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в г. Орске и средней стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в городе Оренбурге.

Расчет поправки приведен ниже в таблице.

Таблица 11

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес, местоположение	Оренбургская обл., г Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Оренбург, Нижнесакмарский п.	Оренбург, Гагарина пр-кт	Оренбург, производственная
Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в городе, руб.	3414	12558	12558	12558
Поправочный коэффициент		0,27	0,27	0,27

*Поправка на масштаб* учитывает разницу в размерах оцениваемого и сопоставимого объектов. На ранке недвижимости прослеживается зависимость цены 1 кв.м. от общей площади продаваемого объекта. Поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на физические характеристики объекта.* Свойства земельных участков у объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

*Поправка на наличие инфраструктуры* учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Аналоги сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащённости объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю для них не требуется, принята равной 1.

### **Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Рыночная стоимость права временного владения и пользования 1 кв. м земельного участка рассчитана как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту - аналогу и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

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

где:  $d_i$  - весовой коэффициент i-того аналога;  
 $q_i$  - количество внесенных поправок к цене i-того аналога;  
 $n$  - количество аналогов всего.

Расчет стоимости права временного владения и пользования земельным участком, сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 12

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-Nizhnesakmarskiy-p-advert264418152.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-Nizhnesakmarskiy-p-advert264418152.html</a>	<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert474329795.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-100-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert474329795.html</a>	<a href="http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-70-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert481184257.html">http://orenburg.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-70-sotok-Orenburg-sobstvennost-advert481184257.html</a>

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Земли населенных пунктов. Складирование, подготовка и погрузка песка из отвальных шлаков	Продаются участки от 1 га до 16 га промышленного назначения.	Продам 30 га за СКК "ОРЕНБУРЖЬЕ", возможно межевание, цена за 1га 5000000. В собственности. В промышленные земли	Продаю участок 70 соток цена всего участка 5300000 рублей, цена за 20 соток 1200000 рублей, категория земель - зпн, разрешенное использование - под строительство базы для строительных материалов.
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена, рублей		7000000	5000000	5300000
Общая площадь участка, кв.м	7 962,00	10000	10000	7000
Место расположения	Оренбургская обл, г Орск, ул Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Оренбург, Нижнесакамарский п.	Оренбург, Гагарина пр-кт	Оренбург, производственная
Продавец		Агентство недвижимости «Авангард плюс» 8(3532)948503	АН СОКОЛ 89619418008 Ирина	Вячеслав 83532281371
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		7 000 000	5 000 000	5 300 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		7 000 000	5 000 000	5 300 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей без НДС		7 000 000	5 000 000	5 300 000
Дата действия цены	18.03.2015	18.03.2015	18.03.2015	18.03.2015
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		7 000 000	5 000 000	5 300 000
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		6 090 000	4 350 000	4 611 000
Цена за 1 кв.м, рублей		609,00	435,00	658,71
Вид использования	Под объект промышленности (деревообработка)	для промышленной застройки	для промышленной застройки	для промышленной застройки

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		609,00	435,00	658,71
Характеристика местоположения	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Поправочный коэффициент на местоположение и окружение		0,27	0,27	0,27
Цена с учетом поправки, рублей		165,56	118,26	179,08
Поправка на масштаб		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		165,56	118,26	179,08
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправка на физические характеристики объекта		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		165,56	118,26	179,08
Развитие инфраструктуры	Есть коммуникации	Есть коммуникации	Есть коммуникации	Есть коммуникации
Поправка на развитость инфраструктуры (наличие ж/д ветки)		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		165,56	118,26	179,08
Кол-во корректировок		2,00	2,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Значение, рублей		55,19	39,42	59,69
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	154			
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	1 228 532			

Стоимость права собственности земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, общей площадью 7962,00 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с округлением:

**1 229 000 рублей.**

#### **Затратный подход**

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав на земельный участок применен не был.

#### **Согласование результатов**

Стоимость земельного участка была определена только сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, ул. Борисоглебская, на земельном участке расположен склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков, общей площадью 7962,00 кв. м., приравнивается к стоимости полученной в рамках сравнительного подхода, и составляет с округлением:

**1 229 000 (Один миллион двести двадцать девять тысяч) рублей.**

## *Определение стоимости нового строительства улучшений*

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами, по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Затратами на воспроизводство объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Стоимость нового строительства** здания рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочников оценщика «Складские здания и сооружения» (Справочник Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008) и «Магистральные сети и транспорт» (Справочник Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2008 г. и на 01.01.2009 г. Расчет восстановительной стоимости объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$BC = V * C_{\text{ед.изм}} * K_{\text{попр.}} * K_{\text{рег}} * I_{01.01.08/01.01.09-до} * K_{\text{приб}}$$

где:

V – общая площадь помещений ( м<sup>2</sup>);

C<sub>ед.изм.</sub> - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м<sup>3</sup>) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника. Рассматриваемое здание согласно классификации справочника относится к классу конструктивных систем КС-1;

K<sub>попр.</sub> – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

K<sub>рег</sub> - коэффициент регионально-климатический, в соответствии с технической частью к соответствующему Справочнику.

I<sub>01.01.08/01.01.09-до</sub>- коэффициент перехода от базы цен Справочника к ценам на дату оценки на основе соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 1984 года по данным «Показателей изменения стоимости строительства» УРЦЭЦС, Екатеринбург.

01.01.2015	6,096
01.01.2008	3,494
01.01.2009	4,214

$$И_{01.01.08-до} = 6,096/3,494 = 1,745$$

$$И_{01.01.09-до} = 6,096/4,214 = 1,447$$

$K_{приб}$  – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

При завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. Прибыль девелопера состоит из двух компонентов: доход и мотивационное вознаграждение. Смысл поощрительного вознаграждения состоит в том, чтобы мотивировать девелопера принять на себя риски и выполнить огромную работу, необходимую для реализации проекта. По сути, это вознаграждение за усилия девелопера по сведению воедино разнородных элементов, обеспечивающих создание объекта недвижимости.

Функции девелопера многообразны: это поиск и приобретение участка земли, разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, поиск арендаторов и эксплуатация объекта вплоть до его продажи. Девелопер знает, насколько трудоемкой является эта задача, и оценивает свои усилия исходя из той цены, которую можно выручить после завершения объекта. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация достаточна, для того чтобы оправдать его усилия, девелопер возьмется за проект. Если нет, он займется поиском новых проектов на рынке недвижимости.

На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопер исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в России вознаграждение девелопера колеблется в пределах от 10 до 20% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Более крупные проекты даже с меньшей долей прибыли привлекательны для девелопера уже хотя бы потому, что в них задействованы огромные финансовые средства.

Таким образом, для рассматриваемого имущества, учитывая его функциональное назначение и местоположение величина прибыли девелопера будет составлять 10%, соответственно коэффициент, учитывающий прибыль девелопера составляет - 1,10.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

**Открытый склад**

Таблица 14

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Адрес	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель.	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Литер	В, В1, В2, В3, ж	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Основной показатель	2765,8	Расчетно на основании Технического паспорта на здание магазин и склад. По состоянию на 31.05.2007 г.
Единица измерения основного показателя	кв.м.	-
Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей	9030	Справочник Складские здания и сооружения
Источник информации об аналоге	Справочник Складские здания и сооружения, 2008	Справочник Складские здания и сооружения
Наименование аналога	Открытые склады	Справочник Складские здания и сооружения
Код здания	С3.11.008	Справочник Складские здания и сооружения

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Класс качества	э	Справочник Складские здания и сооружения
Класс конструктивной системы	КС-5	Справочник Складские здания и сооружения
Поправка к стоимости с учетом климатического района	1,09	Справочник Складские здания и сооружения
Коэффициент корректировки по конструктивным решениям	1	
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам января 2008 года	3,494	Показатели изменения стоимости строительства №12 от 13.12.2007 г.
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам на дату оценки	6,096	Показатели изменения стоимости строительства УРЦЭЦС на январь 2015
Коэффициент перехода цен	1,745	
Прибыль девелопера	1,1	
<b>Стоимость нового строительства без НДС, рублей</b>	<b>52 245 605</b>	

### Железнодорожный путь

Таблица 15

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Железнодорожный путь	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Адрес	Оренбургская обл., г. Орск, расположен в районе шлакоотвала № 1 «ЮУНК» в 164 м на северо-восток от жилого дома № 7 по ул. Борисоглебская в пос. Никель	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Литер	-	
Основной показатель	117,60	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Единица измерения основного показателя	м	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АВ 326176 от 12.12.2013 г.
Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей	27495	Справочник Магистральные сети и транспорт
Источник информации об аналоге	Справочник Магистральные сети и транспорт, 2009	Справочник Магистральные сети и транспорт
Наименование аналога	Рельсовые пути откатные, стальные и железнодорожные пути	Справочник Магистральные сети и транспорт
Код здания	М0307.16.002	Справочник Магистральные сети и транспорт
Класс качества	КС-11	Справочник Магистральные сети и транспорт
Класс конструктивной системы	1,09	Справочник Магистральные сети и транспорт
Поправка к стоимости с учетом климатического района	1	Справочник Магистральные сети и транспорт
Коэффициент корректировки по конструктивным решениям	4,214	Показатели изменения стоимости строительства №12 от 17.12.2008 г.
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам января 2008 года	6,096	Показатели изменения стоимости строительства УРЦЭЦС на январь 2015
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам на дату оценки	1,447	
Коэффициент перехода цен	1	
Прибыль девелопера	<b>5 098 448</b>	

Далее был рассчитан совокупный износ и остаточная восстановительная стоимость.

**Совокупный износ** может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

**1. Метод разбиения.** При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

**2. Метод срока жизни.** Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

**3. Метод экстракции или рыночный метод.** Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения.

**Физический износ** включает любое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым.

**Функциональный износ** означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам.

**Внешний износ** представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

$I_{\text{сов}}$  - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ ,  $I_{\text{фун}}$ ,  $I_{\text{внеш}}$  - степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и внешнего (экономического).

**Физический износ** определен методом экспертных оценок, в качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости:

Таблица 16

Шкала экспертных оценок  
для определения величины физического износа для объектов недвижимости \*\*

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

\*\* Информационный источник: [МОК-Информ](#); e-mail: [mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru) Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru)

Учитывая состояние объекта оценки, степень физического износа соответствует состоянию объекта – «Хорошее», т.е. полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации. Величина физического износа объекта принята равной максимальному значению интервала и составляет 35%.

**Функциональное устаревание** появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные много лет назад, естественно, отличаются от

современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ факторов функционального износа приведен в таблице:

Таблица 17

Факторы функционального износа	Признаки функционального износа	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа	Количественная оценка величины износа, %
<b>Устранимый функциональный износ</b>			
Недостатки, требующие добавления элементов	Элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.	Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.	Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Сверхулучшения	Позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.	Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
<b>Неустранимый функциональный износ</b>	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
<b>ИТОГО:</b>			<b>0%</b>

Таким образом, функциональный износ объекта оценки равен 0%.

**Экономический износ** Экономический износ появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

В наибольшей степени на величину экономического износа влияют макроэкономические факторы, которые могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро\%}} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

- где  $I_{\text{Вн.Макро\%}}$  – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;  
 $ЗП_{\text{Страна}}$  – средняя заработная плата по России, руб.;  
 $ЗП_{\text{Регион}}$  – средняя заработная плата в регионе, руб.;  
 $ЗП_{\text{Отрасль}}$  – средняя заработная плата в отрасли, руб.

Источник информации: Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива»  
<http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>

Экономический износ, рассчитываемый на основании макроэкономических факторов, является относительной величиной, то оценщик счел корректным при расчете экономического износа использовать данные по средним заработным платам за 2013 год. Данные о величинах зарплат, на предприятиях частной собственности, приняты по данным сайта Федеральной службы государственной статистики.

Таблица 18

Показатель	Значение	Источник информации
Среднемесячная заработная плата на одного работника по Российской Федерации	29 792,00	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27</a>
Среднемесячная заработная плата на одного работника по региону Оренбургская область	21592,80	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27</a>
Обрабатывающие производства: Прочие производства (ОКВЭД 36, 37)	18523,20	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27</a>

Расчет экономического износа приведен в таблице ниже:

Таблица 19

ЗП <sub>Страна</sub>	ЗП <sub>Регион</sub>	ЗП <sub>Отрасль</sub>	Экономический износ, %
29792	21592,8	18523,2	54,94%

**Стоимость объекта недвижимости затратным подходом - остаточная восстановительная стоимость (ОВС)** получена путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину накопленного совокупного износа. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 20

Показатели	Значение показателя	Значение показателя
Наименование	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	Железнодорожный путь
Стоимость нового строительства, рублей без НДС	52 245 605	5 098 448
Физический износ, %	35,00%	35,00%
Функциональный износ, %	0,00%	0,00%
Внешний износ, %	54,94%	54,94%
Совокупный износ, %	70,71%	70,71%
<b>Остаточная восстановительная стоимость, рублей без НДС</b>	<b>15 303 430</b>	<b>1 493 403</b>
<b>Итоговая остаточная восстановительная стоимость улучшений земельного участка, рублей без НДС</b>	<b>16 796 833</b>	

**Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.**

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом равна сумме остаточной восстановительной стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок и составляет на дату оценки:

Таблица 21

Показатели	Значение показателя
Итоговая остаточная восстановительная стоимость улучшений земельного участка, рублей без НДС	16 796 833
Стоимость земельного участка, рублей	1 228 532
<b>Стоимость затратным подходом, рублей без НДС</b>	<b>18 025 365</b>

Стоимость недвижимости в рамках затратного подхода составляет на дату оценки:

**18 025 365 рублей без НДС.**

#### 1.6.4. Согласование результатов

Стоимость недвижимого имущества определена методами затратного подхода, таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, приравнивается к значению, полученному затратным подходом и составляет на дату оценки округленно:

**18 025 000 (Восемнадцать миллионов двадцать пять тысяч) рублей без НДС.**

#### 1.7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость основных средств ООО «Промресурсэкология» в части недвижимого имущества, составляет с учетом стоимости прав на земельный участок:

**18 025 000 (Восемнадцать миллионов двадцать пять тысяч) рублей без НДС.**

В том числе:

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м. Протяженность, м.	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
	<b>Земельный участок</b>		
1	Земельный участок, кадастровый номер 56:43:0000000:267	7962,00	<b>1 229 000</b>
	<b>Улучшения</b>		
1	Открытый склад влажного песка из отвальных гранулированных шлаков	2765,8	<b>15 303 000</b>
2	Железнодорожный путь	117,60	<b>1 493 000</b>

## 2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 2.1. ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Перечень движимого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 23

№ п/п	Наименование	На начало периода	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	На конец периода
1	Будка металлическая	-	-	-	-
2	Бункер загрузочный с питателем	-	-	-	-
3	Быстровозводимое модульное здание	-	1313559,32	3648,78	1309910,54
4	Весы "Титан"	297293,62	-	58484,04	238809,58
5	Вибростол	3369,82	-	3369,82	-
6	Горелка газовая ГСА -20,9	404700	-	202350	202350
7	Грохот	-	-	-	-
8	Грохот круто наклонный	377992,67	-	50965,32	327027,35
9	Грохот 1	-	549019,49	-	549019,49
10	Дробилка валковая СМД 507А	29075,26	-	29075,26	-
11	Дробилка Роторная ДР 4х4	330520,96	-	43111,44	287409,52
12	Классификатор	-	-	-	-
13	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-11м	-	-	-	-
14	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-6м	-	-	-	-
15	Кран козловой ККТ-5м	737,11	-	737,11	-
16	Лебедка электрическая маневровая ТЛ-8Б	3641,23	-	1747,68	1893,55
17	Оборудование для сушки Каменных материалов	799804,68	-	157338,6	642466,08
18	Погрузчик фронтальный Амкодор 333В	-	-	-	-
19	Подстанция	84404,75	-	79563,6	4841,15
20	Сборный ленточный транспортер	-	-	-	-
21	Сушильная установка	-	-	-	-
22	Транспортер сепаратор ПЛБС(Т) 53/60-250	276125	-	35250	240875
23	Установка насосная битумная ДС-134 А в сборе	-	-	-	-
24	Циклон ЦН-15-1000 из СДР4666ДРО5031000х1526ммзаказ	234936	-	234936	-
25	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ	-	280533	-	280533
26	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ-1	-	280533	-	280533
27	Циклоны	-	-	-	-
28	Циклон ЦН-15У-1000 (левый и правый)	-	-	-	-
	<b>Итого по движимому имуществу</b>	<b>2842601,1</b>	<b>2423644,81</b>	<b>900577,65</b>	<b>4365668,26</b>

Оцениваемое движимое имущество представляет собой набор оборудования горно-обогатительного комплекса.

### 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

#### Вторичный рынок оборудования

На российском рынке вторичного оборудования сегодня действует большое число фирм, имеющих дело с подержанным оборудованием различного назначения. Однако потенциальным покупателям следует различать подходы, которыми руководствуются специалисты этих фирм. Специалисты классифицируют предлагаемое подержанное оборудование по степени его восстановления.

"Как есть". Вторичный рынок оборудования можно условно разделить на несколько групп. **Первая группа.** К этой группе можно отнести оборудование в состоянии "как есть". Обычно это оборудование либо неиспользуемое, либо не будет использоваться в ближайшее время, либо неустановленное, т. к. его восстановление не представляется возможным даже для предприятия-владельца. Продавец такого оборудования не осуществляет операций по его восстановлению, а лишь предъявляет к приемке покупателем или посредником очищенный от производственной грязи образец. Приобретая такое оборудование, покупатель действует на свой страх и риск - очень трудно будет получить какие-либо реальные гарантии относительно работоспособности станка. Это наиболее массовый сегмент рынка вторичного металлообрабатывающего оборудования. Чаще всего на нем действуют фирмы-посредники,

поддерживающие базы данных по б/у оборудованию и способные решать транспортные проблемы. Экспертизой здесь, как правило, не пахнет.

**Восстановленные. Вторая группа.** Сюда относится бывшее в употреблении оборудование, прошедшее восстановление механической и электрической части. Как разновидность капитального ремонта восстановление позволяет вернуть оборудованию прежние технические характеристики без внесения конструктивных изменений. Для выполнения такой операции потребуются уже специальные производственные условия, хотя бы на уровне ремонтного цеха. Покупателю при выборе восстановленного оборудования целесообразно самому убедиться в наличии соответствующих производственных условий у поставщика, чтобы не быть обманутым очередной "потемкинской деревней". Это тоже весьма массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Этот сегмент уже гораздо более цивилизованный.

**Восстановленные и усовершенствованные. Третья группа.** В данном случае использованное оборудование подвергается полной разборке и дефектации. Изношенные и неисправные детали и узлы заменяются на новые, часто конструктивно более совершенные. Некоторые узлы по причине существенного износа целиком заменяются на абсолютно новые. Для выполнения подобного капремонта станков требуются уже как минимум полноценные заводские условия. Восстановительные работы и работы по усовершенствованию узлов оборудования потребуют привлечения небольшой проектно-конструкторской группы или целого КБ завода.

**Оборудование модернизированные. Четвертая группа.** Модернизация позволяет получать оборудование с улучшенными техническими и функциональными характеристиками. Фактически на выходе мы получаем другое оборудование - его отличают более высокий класс точности, усовершенствованные технические параметры. Все механические и электрические составляющие могут быть полностью заменены новыми. Таким образом, оборудование, прошедшее модернизацию, ничем не уступает самым современным аналогам, выпускаемым сегодня. Однако, учитывая, что любое усовершенствование сказывается на конечной стоимости капитального ремонта, поставщики такого оборудования согласовывают объем мероприятий по усовершенствованию с каждым отдельным заказчиком. Очевидно, что просто усилиями производителями оборудования здесь дело не ограничивается. В работе участвует целая связка предприятий, состоящая из торговой фирмы, завода с его КБ, часто к подобным работам подключают еще и специализированные НИИ.

Итак, не будем давать оценку каждой из групп. В определенной ситуации целесообразным может стать выбор оборудования из любой группы. Если, например, предприятие располагает прекрасной ремонтной базой и комплектом конструкторской документации на какое-то оборудование, то при недостатке финансовых средств разумно приобретать любое оборудование в состоянии "как есть". В противном случае, при отсутствии хорошей ремонтной базы, можно столкнуться с тем, что полная стоимость владения оборудованием в несколько раз превысит первоначальную стоимость "железа". В большинстве же случаев безопаснее будет воспользоваться правилом "скупой платит дважды" и обращать особое внимание на "послужной список" поставщика и предоставляемые им гарантии.

Вторичный рынок - это оборудование бывшее в употреблении или в состоянии "как есть", а также восстановленное и модернизированное оборудование. Разберемся в чем преимущество и недостатки того или иного типа для потенциального покупателя.

Прежде чем перейти к анализировать спрос, внесем ясность в основные понятия. Рынок подержанного и восстановленного оборудования не собирается сдавать свои позиции и, более того, уверенно перешагнул границу столетий. На дворе XXI век, а спрос на вторичное оборудование по-прежнему актуален и в странах со сложившейся рыночной экономикой, и в России, и на просторах всего бывшего СССР. Тем не менее отношение ко вторичному рынку оборудования не всегда однозначное. За последнее десятилетие в нашей

стране накопился богатейший негативный опыт, связанный с приобретением непригодного оборудования под видом "вполне исправного".

Существует два различных понятия: бывшее в употреблении, или подержанное, оборудование и восстановленное оборудование. О чем в каждом случае идет речь и как одно отличить от другого?

Для ответа на этот сложный вопрос необходимо провести классификацию оборудования по предлагаемому функциональному состоянию.

Новое оборудование.

Остановимся на преимуществах и недостатках нового оборудования для потенциального покупателя.

Преимущества:

- исходная надежность (контроль качества производителя), подкрепленная бесплатной заводской гарантией и бесплатной поставкой запчастей, наличием горячей линии и консультациями;
- новый уровень автоматизации и числового программного управления;
- более современные конструктивные решения, выражающиеся в лучшей точности, производительности и ремонтпригодности;
- возможность коммутирования в единую информационную сеть.

Недостатки:

- высокая цена;
- необходимость дополнительного обучения обслуживающего персонала;
- сложность оборудования и, как следствие, сложность обслуживания.

Бывшее в употреблении оборудование или оборудование в состоянии "как есть".

Для этого оборудования в иностранной прессе и на интернет-сайтах чаще всего используются такие определения, как resale, second-hand, used. Его можно распределить по двум подгруппам.

К первой подгруппе относится оборудование, подлежащее продаже, но находящееся временно в эксплуатации. В этом случае покупатель имеет возможность побывать на предприятии, которое продает устаревшее оборудование, и на месте убедиться в эксплуатационных свойствах оборудования. Далее следует приемка, демонтаж и транспортировка до нового места "дислокации".

Стоимость такого оборудования договорная. Сведения о нем можно найти на страницах объявлений в специализированной прессе, интернет-сайтах и через многочисленных посредников.

Учитывая, что вечный двигатель так и не был изобретен, для ввода в эксплуатацию и обслуживания этого оборудования необходимо рассчитывать на свои собственные силы, причем очень квалифицированные. Правда существуют ремонтные предприятия, которые за умеренную плату могут произвести восстановительные работы. Поэтому все заранее надо взвесить и тщательно просчитать.

Ко второй подгруппе относится бывшее в употреблении оборудование, находящееся на складе поставщика-посредника или ремонтного предприятия. Существует стабильный спрос на такое оборудование среди предприятий, накопивших значительный опыт по его эксплуатации и обслуживанию, и желающих за счет него нарастить свои производственные мощности. Цена на подобное оборудование обычно не опускается ниже пятидесятипроцентной планки по отношению к новому оборудованию.

Преимущества бывшего в употреблении оборудования:

- низкая цена;
- меньший срок окупаемости (если не будет сюрпризов).

Недостатки:

- отсутствие каких-либо гарантий на бесплатное устранение неисправностей, замену или возврат оборудования;
- сложность оценки рабочего состояния;

- риск выявления серьезных неисправностей или износа, что может свести на нет все преимущества;
- сравнительно низкая производительность и точность (качество выполнения операций);
- возрастающие затраты на обслуживание;
- низкая ликвидность.

Восстановленное и модернизированное оборудование. На иностранных Интернет - сайтах можно вести поиск предложений подобного оборудования, вводя перед его англоязычным наименованием одно из нескольких синонимичных определений: remanufactured, refurbished, reconditioned, rebuilt. На эту группу оборудования следует обратить особое внимание, так как она включает в себе преимущества двух предыдущих групп.

Преимущества:

- исходная работоспособность (выходной контроль ремонтного предприятия);
- невысокая стоимость;
- приемлемый срок окупаемости;
- наличие гарантийных обязательств поставщика;
- техническое содействие со стороны поставщика в монтаже и пуско-наладке;
- хорошее соотношение цена/возможности (особенное в случае модернизации);
- естественное старение металла (улучшенные точностные характеристики).

Недостатки:

- меньший остаточный ресурс;
- возрастающие затраты на обслуживание;
- невысокая ликвидность.

Требования заказчика. Обычно поставщики восстановленного оборудования не предлагают сразу готовых решений. Объем восстановительных работ оговаривается с заказчиком. В этом состоит очень важное стоимостное преимущество восстановленного оборудования - заказчик получает то, что ему нужно за цену, которая его устраивает.

Модернизация предполагает внесение усовершенствований в отработавшее уже какой-то срок оборудование в соответствии с современными тенденциями развития оборудования для данной сферы производства. Это может предполагать усовершенствование отдельных узлов, замену приводов, электрооборудования и, наконец,стройку систем числового программного управления или простейших контроллеров и датчиков. Поставщики восстановленного оборудования могут предлагать также свои собственные решения, направленные на улучшение удобства эксплуатации, повышение производительности и точности восстанавливаемого ими оборудования.

Тем не менее восстановленное оборудование не должно поступать заказчику в условно рабочем состоянии. Отличие восстановленного оборудования от "бэушного" заключается в наличии бесплатной гарантии на период, общепринятый для каждого сегмента вторичного рынка оборудования. Во всех случаях гарантийный период не превышает полугода, а в некоторых - трех месяцев. Однако в условиях производства этого срока вполне хватает для выявления основных недоработок восстановительного процесса.

Необходимый гарантийный период устанавливается на основании статистической информации и опыта производства ремонтно-восстановительных работ. После истечения гарантийного срока сотрудничество заказчика и поставщика восстановленного оборудования обычно не заканчивается. За дополнительную плату и на основании отдельного договора поставщик может оказывать заказчику в течение оговоренного срока постгарантийную поддержку (периодическая диагностика, консультации или полноценная сервисная поддержка). Разница в стоимости восстановленного и нового оборудования чаще всего не превышает 30%. Однако здесь стоит учитывать канал поступления оборудования под восстановление и место проведения восстановительных работ. Если речь идет об импорте,

всегда стоит помнить о таможенных пошлинах, доставке и высоких тарифах самих восстановительных работ, выполняемых, например, в Европе.

Все вышесказанное позволяет провести четкую грань между просто подержанным оборудованием и восстановленным. Можно утверждать, что восстановленное оборудование по своим техническим и эксплуатационным характеристикам мало чем отличается от нового. По крайней мере, так должно быть. Поэтому и поставщика восстановленного оборудования следует выбирать по наличию у него мощной ремонтной базы и богатого опыта производства восстановительных работ. Для этого достаточно посетить хотя бы раз его производственные цеха (в демонстрационный зал вас и так пригласят, если таковой имеется).

Потенциал вторичного рынка необычайно велик, не говоря уже о самих рыночных возможностях. В благополучных Европе и Новом свете рынок подержанного и восстановленного оборудования никогда не знал упадка. Там восстанавливается все - от графической рабочей станции или ноутбука до офисной мебели, от токарного станка с ЧПУ до сборочной линии, от личного автомобиля до личного самолета. Точно так же стабилен спрос на просто resale или secondhand. Как говорится, "все покупается и все продается".

*Источник: Евгений Дряхлов. Источник информации: «База металлообработки».*  
<http://stanki.bddo.ru/contacts.htm>

## 2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 2.3.1. Доходный подход

#### 2.3.1.1. Общие положения

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

Доходный подход, как правило, используется для определения стоимости всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Для применения доходного подхода надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта (потенциальный валовой доход – расходы), определить ставку дисконта, рассчитать величину стоимости, рассчитать текущие стоимости будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

#### 2.3.1.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода

Данные о ставках аренды оборудования, аналогичного оцениваемому, отрывочны и недостоверны. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемому, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка. Если рассматривать доход от основной деятельности предприятия, то оказывается, что невозможно адекватно определить долю дохода от функционирования всего комплекса имущества, которая приходится на оцениваемое имущество. В силу указанных причин, доходный подход в данном случае не применен.

### 2.3.2. Сравнительный подход

#### 2.3.2.1. Общие положения

Сравнительный подход применяется для определения стоимости объекта путем анализа и сравнения цен недавних продаж идентичных или аналогичных объектов на свободном и конкурентном рынке. В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы:

##### *Метод прямого сравнения.*

Данный метод применим в случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых цены известны. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов. В рамках метода можно определять рыночную стоимость автотранспорта на основе цен вторичного рынка с учетом корректировок по фактическому состоянию аналога и объекта оценки.

##### *Метод статистического моделирования цены.*

Оцениваемый объект рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для оцениваемого объекта в этой совокупности нет. На основе информации об объектах совокупности и об объекте оценки разрабатывают с помощью методов теории статистики математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По модели рассчитывают расчетную цену, а с помощью поправок и итоговую стоимость объекта оценки. Применяется при определении рыночной стоимости с учетом совокупного износа.

Оба метода в основном применяются для определения стоимости отдельных видов оборудования, широко представленных на рынке.

По данному подходу определение стоимости производится, как правило, методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### 2.3.2.2. Обоснование отказа от применения сравнительного подхода

При анализе рынка машин и оборудования в различных источниках информации (Интернет, Пульс цен), сопоставимых с оцениваемым, выяснилось, что информация о продажах данного имущества, бывшего в употреблении носит отрывочный и недостоверный характер. Имущество, как правило, эксплуатируются одним владельцем до полного приведения объекта в негодность, после чего утилизируется. Поэтому вторичный рынок имущества крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Достоверные сведения о ценах на имущество сопоставимое с оцениваемым, можно получить, анализируя предложение новых объектов. Однако, при таком способе расчета (т.е. при

использовании в качестве сопоставимого объекта нового имущества), главным элементом сравнения становится разница в степени накопленного износа между объектами оценки и сопоставимым объектом. Учитывая, что сопоставимый объект является новым объектом, разница в величине накопленного износа будет составлять полную величину износа объекта. Таким образом, по механике расчета и по полученным результатам реализация метода сравнимых продаж будет аналогична реализации затратного подхода, а стоимость, полученная в результате сравнительного анализа, будет совпадать со стоимостью объекта, полученной в результате применения затратного подхода. Поэтому сравнительный подход для определения оцениваемого имущества не был применен.

### 2.3.3. Затратный подход

#### 2.3.3.1. Общие положения

Затратный подход при определении стоимости оборудования основан на принципе замещения, который гласит: осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Под *стоимостью восстановления* оцениваемого объекта понимается стоимость воспроизводства его полной копии в текущих ценах на дату определения стоимости, либо стоимость приобретения в текущих ценах нового объекта, полностью идентичного оцениваемому объекту по конструктивным, функциональным и другим характеристикам.

Под *стоимостью замещения* оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения нового аналогичного объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам в текущих ценах.

Подход по затратам базируется на сравнении стоимости создания аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость создания аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

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

Затратный подход наиболее успешно используется при определении стоимости уникального, нестандартного оборудования. Кроме того, затратный подход успешно используется для корректировки стоимости объектов, имеющих незначительные повреждения (дефекты) или имеющих дополнительное оборудование или при отсутствии некоторых элементов базовой комплектации (некомплектность).

Стоимость объектов оценки определяется затратным подходом с помощью следующих методов:

- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- индексации цен;
- расчет по цене однородного объекта.

*Поагрегатный (поэлементный) расчет* используется в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из составных элементов.

Суть определения стоимости оборудования с помощью *индексации цен* заключается в приведении стоимости объектов к действующему уровню цен с помощью корректирующих индексов.

Расчет стоимости *по цене однородного объекта* производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления.

Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов.

Применительно к определению стоимости оборудования затратный подход представляет собой совокупность методов определения стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

### **2.3.3.2. Определение стоимости нового оборудования**

Для расчета восстановительной стоимости части движимого имущества использовался метод расчета по цене однородного объекта.

В затратном подходе могут использоваться данные о стоимости новых аналогов промышленно выпускаемых единиц оборудования с определением стоимости замещения. Стоимость аналогов оборудования, машин и механизмов определяется с учетом издержек на их производство и транспортировку к месту установки. Данную стоимость могут подтвердить предприятия - изготовители этих видов оборудования, механизмов и машин. Рыночные цены можно принимать по периодическим ценовым бюллетеням, содержащим информацию о рыночных ценах на продукцию производственно-технического назначения, каталогам продукции, прайс-листам отдельных фирм и производителей. Следует отметить, что по отдельным единицам оборудования, в настоящее время снятым с производства, стоимость замещения подбором аналога установить затруднительно, ввиду отсутствия сравнимых адекватных аналогов.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) для данных единиц может определяться путем сравнения с аналогичным оборудованием с введением параметрических поправок, учитывающих различие в технико-экономических параметрах объекта оценки и объекта – аналога.

Алгоритм расчета [Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова.- М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.-254с]:

$$C = C_{ан} * (P_{об} / P_{ан})^K ,$$

где:

- C – искомая стоимость оборудования;
- C<sub>ан</sub> – восстановительная стоимость аналогичного оборудования;
- P<sub>об</sub>, P<sub>ан</sub> – одноименные параметры ( г/п, масса, и т.д.) сравниваемых единиц оборудования ;
- K – степенной коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона), учитывающий экономию на масштабе.

Коэффициент торможения рассчитывается на базе статистических данных зависимости стоимости от производительности (мощности или других главных параметров) или принимается равным среднему значению - 0,6 [Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова.- М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.-254с].

Часть оцениваемого движимого имущества принят на баланс в течение 2014 г. и его балансовая стоимость соответствует рыночной стоимости аналогичного нового оборудования.

Расчет стоимости нового оборудования приведен в нижеследующей таблице:

№ п/п	Наименование	Аналог	Источник информации	Цена аналога в валюте платежа	Валюта платежа	НДС (+/-)	Курс на дату оценки, рублей	Наименование параметра	Поо	Па	Кт	Поправка на отклонения в параметрах	Стоимость нового оборудования, руб. без НДС
1	Будка металлическая	Охранная будка (КПП)	<a href="http://kazan.pulscen.ru/products/okhrannaya_budka_kpp_ot_proizvoditelya_36656253">http://kazan.pulscen.ru/products/okhrannaya_budka_kpp_ot_proizvoditelya_36656253</a>	197 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	166 949
2	Бункер загрузочный с питателем	Бункер-питатель пластинчатый П-804	<a href="http://kazan.pulscen.ru/products/pitatel_127107">http://kazan.pulscen.ru/products/pitatel_127107</a>	750 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	635 593
3	Быстровозводимое модульное здание		Балансовая стоимость	1 313 559	руб.	-	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1 313 559
4	Весы "Титан"	Автомобильные весы модели "Титан" исполнение "на пандусе".	<a href="http://zxo.ru/prajs-list.html">http://zxo.ru/prajs-list.html</a>	673 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	570 339
5	Вибростол	Вибростол ЭВ-340	<a href="http://kazan.pulscen.ru/products/vibrosto_ev_340_13194004">http://kazan.pulscen.ru/products/vibrosto_ev_340_13194004</a>	82 320	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	69 763
6	Горелка газовая ГСА -20,9	GAS 9 P/M TL	<a href="http://www.topling.ru/catalog/286/2047">http://www.topling.ru/catalog/286/2047</a>	549 037	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	465 286
7	Грохот	Грохот инерционный ГИС-12 для сортировки по фракциям ПГС	<a href="http://sterlitamak.pulscen.ru/products/grokh_ot_inertsionny_gis_12_dlya_sortirovki_po_fraktsiyam_pg_s_peschano_graviynoy_25034849">http://sterlitamak.pulscen.ru/products/grokh_ot_inertsionny_gis_12_dlya_sortirovki_po_fraktsiyam_pg_s_peschano_graviynoy_25034849</a>	344 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	291 525
8	Грохот круто наклонный	Грохот ГИС-62 (СМД-125А)	<a href="http://cheboksary.pulscen.ru/products/grokh_ot_gis_62_smd_125a_28957699">http://cheboksary.pulscen.ru/products/grokh_ot_gis_62_smd_125a_28957699</a>	680 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	576 271
9	Грохот 1	Грохот ГИС-62 (СМД-125А)	<a href="http://cheboksary.pulscen.ru/products/grokh_ot_gis_62_smd_125a_28957699">http://cheboksary.pulscen.ru/products/grokh_ot_gis_62_smd_125a_28957699</a>	680 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	576 271
10	Дробилка валковая СМД 507А	дробилка валковая смд 507	<a href="http://www.snapjackables.com/russia/38720.html">http://www.snapjackables.com/russia/38720.html</a>	332 800	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	282 034
11	Дробилка Роторная ДР 4х4	Дробилка роторная ДР 4х4	<a href="http://www.akmetech.ru/2011-05-29-08-27-46/drobilki-rotornie">http://www.akmetech.ru/2011-05-29-08-27-46/drobilki-rotornie</a>	473 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	400 847
12	Классификатор	Спиральный классификатор 1КСН-5	<a href="http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html">http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html</a>	500 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	847 458
13	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-11м	КОНВЕЙЕР ЛЕНТОЧНЫЙ ПЕРЕДВИЖНОЙ: ширина конвейерной ленты 650 мм; диаметр барабана приводного 250 мм; длина конвейера ленточного 10000 мм.	<a href="http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html">http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html</a>	650 000	руб.	+	1,0000	Ширина ленты, мм; Длина транспорта, м	500*11	650*10	0,60	0,905	996 623
14	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-6м	КОНВЕЙЕР ЛЕНТОЧНЫЙ ПЕРЕДВИЖНОЙ: ширина конвейерной ленты 650 мм; диаметр барабана приводного 250 мм; длина конвейера ленточного 10000 мм.	<a href="http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html">http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html</a>	650 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	500*6	650*10	0,60	0,629	692 765
15	Кран козловой ККТ-5м	Продам кран козловой ККТ-5 трубчатый новый не собирался 32метра состоит из трёх секций, высота подъема 7 метров, консоли по 12,5м, г.п. 7,5тонн. С тельфером 3,2тонны. торг, обмен рассмотрим любые предложения	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/oborudovaniye_dlya_biznesa/prodam_kran_kozlovoy_kkt-5_trubchatyy_novyy_589214720">https://www.avito.ru/smolensk/oborudovaniye_dlya_biznesa/prodam_kran_kozlovoy_kkt-5_trubchatyy_novyy_589214720</a>	750 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	635 593
16	Лебедка электрическая маневровая ТЛ-8Б	Лебедка ТЛ-8Б маневровая масса груза до 315 тонн	<a href="http://www.tdtali.ru/production/lebedka_mt8b.html">http://www.tdtali.ru/production/lebedka_mt8b.html</a>	245 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	207 627

№ п/п	Наименование	Аналог	Источник информации	Цена аналога в валюте платежа	Валюта платежа	НДС (+/-)	Курс на дату оценки, рублей	Наименование параметра	Поо	Па	Кт	Поправка на отличия в параметрах	Стоимость нового оборудования, руб. без НДС
17	Оборудование для сушки Каменных материалов	Установка сушильного барабана ДС-158.21.00.000 ДС-117-2К, ДС-117-2Е, ДС-158	<a href="http://ufa.pulscen.ru/products/zapasnyye_chasti_dlya_abz_krmz_ustanovka_sushilnogo_barabana_ds_158_21_00_000_34171919">http://ufa.pulscen.ru/products/zapasnyye_chasti_dlya_abz_krmz_ustanovka_sushilnogo_barabana_ds_158_21_00_000_34171919</a>	1 839 200	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1 558 644
18	Погрузчик фронтальный Амкодор 333В	Амкодор 333В (ТО-18Б3)	<a href="http://www.amkodor-sm.ru/polnokomplektnaya_tehnika/pogruzhiki-frontalnye-odnokovshovyey/amkodor-333v_to-18b3/">http://www.amkodor-sm.ru/polnokomplektnaya_tehnika/pogruzhiki-frontalnye-odnokovshovyey/amkodor-333v_to-18b3/</a>	2 825 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	2 394 068
19	Подстанция	Подстанция КТП-80/0.38 для прогрева бетона	<a href="http://chel.pulscen.ru/products/podstansiya_ktp_80_0_38_dlya_pogreva_betona_3007987">http://chel.pulscen.ru/products/podstansiya_ktp_80_0_38_dlya_pogreva_betona_3007987</a>		руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0
20	Сборный ленточный транспортер	КОНВЕЙЕР ЛЕНТОЧНЫЙ ПЕРЕДВИЖНОЙ: ширина конвейерной ленты 650 мм; диаметр барабана приводного 250 мм; длина конвейера ленточного 10000 мм.	<a href="http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html">http://exkavator.ru/trade/lot/152256/2014-rosreziotekhnika-klp_650-250-10000.html</a>	650 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	550 847
21	Сушильная установка	Установка сушильного барабана ДС-158.21.00.000 ДС-117-2К, ДС-117-2Е, ДС-158	<a href="http://ufa.pulscen.ru/products/zapasnyye_chasti_dlya_abz_krmz_ustanovka_sushilnogo_barabana_ds_158_21_00_000_34171919">http://ufa.pulscen.ru/products/zapasnyye_chasti_dlya_abz_krmz_ustanovka_sushilnogo_barabana_ds_158_21_00_000_34171919</a>	1 839 200	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1 558 644
22	Транспортер сепаратор ПЛБС(Т) 53/60-250	Магнитный сепаратор ЭВС 38/100	<a href="http://nsk.pulscen.ru/products/magnitny_sep-arator_evs_38_100_14518957">http://nsk.pulscen.ru/products/magnitny_sep-arator_evs_38_100_14518957</a>	330 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	279 661
23	Установка насосная битумная ДС-134 А в сборе	Агрегат насосный ДС 134	<a href="http://nasos-egm.ru/production/pumps/nasos_dc125">http://nasos-egm.ru/production/pumps/nasos_dc125</a>	81 000	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	68 644
24	Циклон ЦН-15-1000 из СДР4666ДРО503 1000x1526ммзак аз	Циклон ЦН-15-1400x1 УП	<a href="http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882">http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882</a>	226 650	руб.	+	1,0000	Вн.диаметр, мм	1 000	1 400	0,60	0,82	156 963
25	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ	Циклон ЦН-15-1400x1 УП	<a href="http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882">http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882</a>	226 650	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1 000	1 400	0,60	0,82	156 963
26	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ-1	Циклон ЦН-15-1400x1 УП	<a href="http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882">http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882</a>	226 650	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1 000	1 400	0,60	0,82	156 963
27	Циклоны	Циклон ЦН-15-1400x1 УП	<a href="http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882">http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882</a>	226 650	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1 000	1 400	0,60	0,82	156 963
28	Циклон ЦН-15У-1000 (левый и правый)	Циклон ЦН-15-1400x1 УП	<a href="http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882">http://barnaul.pulscen.ru/products/tsiklon_1400kh1_3341882</a>	226 650	руб.	+	1,0000	нет корректировки	1 000	1 400	0,60	0,82	156 963

### 2.3.3.3. Определение совокупного износа

**Совокупный износ (СИ)** может определяться непосредственно путем осмотра имущества и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемых для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни оборудования и его эффективного возраста.

Отчет № 05-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 15% доли участия в уставном капитале ООО «Промресурсэкология» (ОГРН 1045609357310, ИНН 5614020008, КПП 561401001, адрес: 462401, Оренбургская область, город Орск, улица Строителей, 37).

3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа объектов использован метод разбиения.

*Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ )* - есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием оборудования в процессе эксплуатации и под влиянием различных внешних воздействий.

Для оборудования физический износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = \frac{\text{Хронологический срок эксплуатации}}{\text{Эффективный срок эксплуатации}} \times 100\%$$

Если расчетный физический износ превышает 60 %, принимаем величину равную среднему значению интервала (60%) для объектов, что соответствует нижней границе оценки оборудования в удовлетворительном состоянии по шкале укрупненной оценки технического состояния для определения коэффициента физического износа. (Источник: *Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие / Под общей редакцией В. П. Антонова – М.:Издательский Дом «Русская оценка», 2005. – 254 с.*), так как оборудование комплектно и находится в рабочем состоянии.

Расчет физического износа оцениваемого движимого имущества представлен в таблице 25.

*Функциональный износ ( $I_{\text{фун}}$ )* появляется из-за технического и технологического прогресса. Машина, выпущенная несколько лет назад, естественно, отличается от современных машин. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность старой техники и приводит к ее обесцениванию. Рассматриваемые объекты являются носителями современных технологий профильного производства. Функциональное устаревание отсутствует.

*Экономический износ ( $I_{\text{эк}}$ )* появляется из-за внешних по отношению к объекту собственности причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием. Факторов, обуславливающих внешний износ оборудования ин выявлено, величина внешнего износа равна нулю.

*Совокупный износ* определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{сов}}$  - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ ,  $I_{\text{фун}}$ ,  $I_{\text{эк}}$  – выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

Расчет совокупного износа оцениваемого движимого имущества представлен в таблице 25.

#### 2.3.3.4. Определение остаточной стоимости оборудования

*Стоимость объекта оценки затратным подходом* получена как стоимость нового, уменьшенная на величину совокупного износа.

Определение стоимости воспроизводства осуществляется по следующей формуле:

$$OC = C_{\text{нов}} \times (1 - I_{\text{сов}})$$

где:

*ОС* - остаточная стоимость оборудования;  
*С<sub>нов</sub>* - полная восстановительная стоимость;  
*И<sub>сов</sub>* - совокупный износ.

Расчет стоимости рассматриваемых машин и оборудования затратным подходом приведен в Таблице 25:

Таблица 25

№ п/п	Наименование	Стоимость нового оборудования, руб. без НДС	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Экон. износ, %	Совок. износ, %	Стоимость затратным подходом (округленно), рублей без НДС
1	Будка металлическая	166 949	30%	0,00	0,00	30,00	116 900
2	Бункер загрузочный с питателем	635 593	50%	0,00	0,00	50,00	317 800
3	Быстровозводимое модульное здание	1 313 559	0,28%	0,00	0,00	0,28	1 309 900
4	Весы "Титан"	570 339	20%	0,00	0,00	19,67	458 200
5	Вибростол	69 763	60%	0,00	0,00	60,00	27 900
6	Горелка газовая ГСА -20,9	465 286	40%	0,00	0,00	40,00	279 200
7	Грохот	291 525	50%	0,00	0,00	50,00	145 800
8	Грохот круто наклонный	576 271	13%	0,00	0,00	13,48	498 600
9	Грохот I	576 271	50%	0,00	0,00	50,00	288 100
10	Дробилка валковая СМД 507А	282 034	60%	0,00	0,00	60,00	112 800
11	Дробилка Роторная ДР 4х4	400 847	13%	0,00	0,00	13,04	348 600
12	Классификатор	847 458	50%	0,00	0,00	50,00	423 700
13	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-11м	996 623	50%	0,00	0,00	50,00	498 300
14	Конвейер типа ТК-24А В-500 мм L-6м	692 765	50%	0,00	0,00	50,00	346 400
15	Кран козловой ККТ-5м	635 593	60%	0,00	0,00	60,00	254 200
16	Лебедка электрическая маневровая ТЛ-8Б	207 627	48%	0,00	0,00	48,00	108 000
17	Оборудование для сушки Каменных материалов	1 558 644	20%	0,00	0,00	19,67	1 252 100
18	Погрузчик фронтальный Амкорд 333В	2 394 068	30%	0,00	0,00	30,00	1 675 800
19	Подстанция	0	60%	0,00	0,00	60,00	0
20	Сборный ленточный транспортер	550 847	60%	0,00	0,00	60,00	220 300
21	Сушильная установка	1 558 644	50%	0,00	0,00	50,00	779 300
22	Транспортер сепаратор ПЛБС(Т) 53/60-250	279 661	13%	0,00	0,00	12,77	243 900
23	Установка насосная битумная ДС-134 А в сборе	68 644	40%	0,00	0,00	40,00	41 200
24	Циклон ЦН-15-1000 из СДР4666ДРО5031000х1526ммзаказ	156 963	60%	0,00	0,00	60,00	62 800
25	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ	156 963	0%	0,00	0,00	0,00	157 000
26	Циклон ЦН-15-1000 ,00,00СБ-1	156 963	0%	0,00	0,00	0,00	157 000
27	Циклоны	156 963	50%	0,00	0,00	50,00	78 500
28	Циклон ЦН-15У-1000 (левый и правый)	156 963	50%	0,00	0,00	50,00	78 500
	<b>Итого по движимому имуществу</b>						<b>10 280 800</b>

#### 2.3.4. Согласование результатов

Таким образом, общая рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества на дату оценки приравнивается к стоимости, определенной затратным подходом и составляет:

**10 280 800 рублей без учета НДС.**

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Объект оценки в части дебиторской задолженности – совокупность задолженности учреждений и предприятий различных форм собственности на сумму **17 220 тыс. рублей**.

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности была проанализирована структура задолженности на дату оценки, включая:

- *сроки возникновения;*
- *сроки погашения в соответствии с заключенными договорами;*
- *вероятность оплаты (текущая, невозможная к взысканию, реструктурированная).*

Вся задолженность является текущей, со сходными сроками погашения а также рисками, связанными с истребованием данных задолженностей, поэтому Оценщиками было решено рассматривать текущую дебиторскую задолженность в массе, по укрупненным категориям дебиторов, не выделяя отдельных дебиторов.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности определена доходным подходом. Применение методов сравнительного подхода к оценке рассматриваемых дебиторских задолженностей не представляется возможным ввиду отсутствия сформированного долгового рынка необеспеченной корпоративной задолженности. Методы затратного подхода к оценке дебиторской задолженности неприменимы.

Подход с точки зрения дохода представляет собой приведенную к текущей стоимости сумму будущих доходов.

Данный подход является основным для оценки стоимости корпоративных долгов предприятий, не имеющих активного обращения на вторичном рынке.

Доходный подход реализован методом дисконтирования известной в будущем суммы дохода от погашения задолженности. Данный способ применяется, если типичным для должника способом гасить свою задолженность является погашение в конце ожидаемого периода погашения.

Формула расчета текущей стоимости права требования в этом случае такова:

$$\text{Сдоход} = Д * Кд, \quad Кд = (1/(1+I/12)^n), \quad (1)$$

где:

**Сдоход** – стоимость долга (права требования) доходным подходом;

**Д** – сумма дохода от погашения задолженности (в качестве таковой выступает номинальная стоимость долга);

**I** – ставка дохода (ставка дисконтирования), % годовых;

**n** – предполагаемый период погашения, месяцев.

**Кд** – коэффициент дисконтирования (приведения).

Период погашения дебиторской задолженности принят равным 6 месяцам, что соответствует нормальному периоду оборота дебиторской задолженности функционирующего предприятия.

#### Выбор ставки дисконта

С математической точки зрения **ставка дисконта** — это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости объекта. В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или — это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки

При вложении средств в предприятие (владение правом требования к нему), ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Ставка дисконтирования должна учитывать следующие основные факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск невозможности реализации права требования;
- компенсацию за риск, учитывающие отраслевые и региональные особенности объекта инвестирования.

#### **Выбор метода расчета ставки**

**Модель CAPM** базируется на следующей посылке: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Данный дополнительный доход призван компенсировать инвестору повышенный риск связанный с инвестициями. Ставка дисконта, рассчитанная по данной модели состоит из четырех компонентов:

- безрисковая норма дохода;
- коэффициент бета,
- рыночная премия за риск,
- поправки, учитывающей разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Уравнение CAPM выглядит следующим образом:

$$R = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + S_1$$

$R$  – ставка дисконтирования,

$R_f$  – безрисковая норма дохода,

$R_m$  – среднерыночная ставка доходности,

$\beta$  – коэффициент бета, являющийся мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране;

$S_1$  – поправка, учитывающая разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Данная модель является наиболее объективной, поскольку основана на реальной рыночной информации, а не на экспертной оценке.

**Модель WACC (средневзвешенной стоимости капитала)** применяется для денежного потока для всего инвестированного капитала и определяется по следующей формуле:

$$R = k_d(1-t_c)w_d + k_p w_p + k_s w_s, \text{ где}$$

$k_d$  – стоимость привлеченного заемного капитала,

$t_c$  – ставка налога на прибыль,

$w_d$  – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия,

$k_p$  – стоимость привилегированных акций,

$w_p$  – доля привилегированных акций,

$k_s$  – стоимость обыкновенных акций,

$w_s$  – доля обыкновенных акций.

*Так как для расчета стоимости отдельного актива компании может быть применена лишь модель денежного потока для собственного капитала, данный способ расчета ставки дохода не применим.*

**Метод кумулятивного построения** ставки дисконта целиком основан на применении экспертных оценок, а значит, по своей сути субъективен и применяется тогда, когда цель оценки предполагает более значимую роль внутренних факторов.

Алгоритм расчета данным методом следующий:

Ставка дисконта равна сумме факторов:

1. Безрисковая ставка.
2. Отраслевой риск - риск, связанный со спецификой отдельных отраслей. Отраслевые риски проявляются в зависимости от принадлежности отрасли к тому или иному типу и правильности оценки этого фактора со стороны инвесторов.
3. Риск задержки платежа. Учитывает возможные финансовые потери кредитора при задержке погашения долга.
4. Кредитный (или деловой) риск - риск того, что эмитент долгового обязательства окажется не в состоянии возратить имущество или выплатить компенсацию его стоимости.
5. Селективный риск - риск, связанный с неверной оценкой инвестиционных качеств объекта (оценка вероятности погашения долга).
6. Риск ликвидности - риск, связанный с возможностью потерь при реализации права требования из-за изменения оценки ее качества инвесторами.
7. Страновой риск.

*Метод кумулятивного построения в данном случае в меньшей степени применим, так как значение величины того или иного риска для большого количества предприятий-дебиторов предполагает наличие довольно большого количества экспертных мнений и допущений.*

**Вывод:** Для расчета стоимости оцениваемой дебиторской задолженности наиболее объективным и показательным будет расчет ставки дисконтирования по модели CAPM.

Расчет ставки дисконтирования

**Rf- безрисковая норма дохода,**

Для инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности. Безрисковая ставка используется как точка отсчета, к которой привязывается оценка различных видов риска, характеризующих вложения в данную компанию, на основе этого и выстраивается требуемая ставка дохода.

Безрисковая норма доходности - это норма процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Следует отметить, что, говоря об отсутствии риска вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. В развитых странах в качестве безрисковой ставки оценщики, как правило, используют норму доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения 10-20 лет. В российской оценочной практике в качестве очищенной от риска нормы прибыли обычно используют среднюю доходность по наиболее надежным российским облигациям, в данном случае – по рублевым облигациям федерального займа. В качестве безрисковой ставки принят индикатор доходности рынка ОФЗ на дату определения стоимости – 12,28% годовых (источник данных: [http://cbr.ru/hd\\_base/GKOOFZ\\_MR.asp](http://cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp)). Данная ставка рассматривается в качестве номинальной (не очищенной от инфляционной составляющей), поскольку дополнительная надбавка за инфляцию условиями доходности государственных облигаций не установлена.

**Rm - среднерыночная ставка доходности.**

В качестве среднерыночной ставки доходности для корпоративных контрагентов принята средняя эффективная ставка доходности высокодоходных корпоративных облигаций.

Расчет средней ставки доходности высокодоходных корпоративных облигаций, приведён в таблице:

Облигация, выпуск	Дата погаш.	Дюрац. дней	Купон			Цена, % ном.			Доход-ть эфф., % год.
			р/год	% год	НКД	чист.	изм.	грязн.	
Баренцев Финанс-1-об	04.07.2011	551	4	20	1,1	*100.01	0	100,12	21,55
Вестер-Финанс-1-об **	11.08.2011	169	2	15,25	5,43	*100.00	0	100,54	15,79
ВТО Эконпродукт-1-об	10.09.2009	1	2	17		*99.98	+0.03	108,41	37,19
ГАЗ-финанс-1-об	08.02.2011	331	2	18	83,84	95,73	+0.31	104,11	24,16
Глобус-Лизинг-Финанс-4-об	18.06.2009	1	2	12,7		*99.99	+0.01	106,29	16,47
Дикая Орхидея(смл)-1-обн	10.10.2013	582	4	17	0,42	*86.41	+0.01	86,46	29,18
Домашние деньги-1-об **	30.04.2015	125	2	19	59342,47	99,00	-1	101,97	23,05
ИнтрастБанк АКБ-1-об **	21.04.2015	112	2	12,5	24,32	99,01	+0.01	101,44	16,36
Кузбассэнерго-Финанс-2-об **	15.04.2021	1046	2	8,7	15,25	85,02	-7,37	86,55	15,07
Мечел-14-об **	25.08.2020	844	2	10	31,51	86,74	+0.55	89,89	16,95
Мечел-15-об **	09.02.2021	395	2	8,25	29,16	92,81	+0.37	95,73	15,9
Мечел-16-об **	09.02.2021	395	2	8,25	29,16	92,82	-0,25	95,74	15,89
МОИА-1-об	21.12.2010	330	2	9	23,65	*85.58	+0.04	88,96	28,65
МОИА-3-об	14.06.2014	1018	2	7,75	30,58	*73.21	+0.02	76,27	19,58
Мособлгаз-1-об	17.05.2011	512	2	12	0,99	*83.34	+0.02	83,44	27,86
Настюша-1-об	18.12.2009	1	2	14,5		*99.98	+0.03	107,17	24,95
Нижне-Ленское-Инвест-3-об **	16.07.2013	471	2	14	69,81	*88.11	+0.02	95,09	25,35
НОК-3-об	26.08.2014	1170	2	12,5	0,34	*88.95	+0.01	88,99	17,05
ПромПереоенатка-1-об **	17.12.2012	171	4	1	2,85	*98.81	+0.01	99,10	16,56
Промэксимбанк-1-об **	12.09.2006	459	2		20,367	*90.76	+0.01	92,80	27,69
Разгуляй-Финанс-2-об	27.09.2011	55	2	17	59,15	*100.01	0	105,92	17,12
Разгуляй-Финанс-4-об **	22.05.2013	436	2		29,81	85,14	+0.02	88,12	33,94
РИАТО-1-об	03.06.2013	345	2	13,75	0,26	94,98	-4,03	95,02	20,88
РМК-Финанс-4-об **	02.06.2016	500	2	9	5,42	91,21	-1,29	91,75	16,73
Рэйл Лизинг Финанс-1-об	18.05.2011	362	4	1	0,03	*84.43	+0.04	84,43	19,82
Свободный Сокол-3-об **	24.05.2011	284	2	0,1	32,05	*98.07	+0.01	101,27	21,6
Севкабель-Финанс-3-об **	27.03.2012	90	4	10,5	0,55	99,64	+1.49	99,69	23,34
Спецстрой-2 СК-1-об **	20.05.2010	153	2		15,1	*95.20	+0.03	96,71	34,43
Стройресурс-2-об	21.06.2007	216	2	17	62,654	*100.01	+0.00	106,28	17,53
ТГК-2-1-об	17.09.2013	254	2	9	24,9	86,06	+0.03	88,55	34,6
Топпром-Инвест-1-об	16.04.2010	78	4	20	7,12	*99.99		100,70	21,53
Уникум-Финанс-1-об	15.12.2009	2	2	18				100,06	22,15
Фазтон-Аэро-Финанс-1-об	30.07.2009	1	2	13,5		*99.96	+0.04	106,65	30,76
ХМСР-1-об	13.10.2010	166	2	8,25	89,75	*95.33	+0.00	104,31	19,33
<b>Среднее</b>									<b>22,62</b>

Источник данных: <http://www.rusbonds.ru/>

**β** - коэффициент бета, являющийся мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране.

Для предприятий-дебиторов, долги которых не имеют обращения на рынке, коэффициент бета принят равным среднему рыночному значению: 1.

**S1** – поправка, учитывающая разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Величина данной поправки принята равной ) поскольку различия в степени риска секьюритизированных корпоративных долгов (облигаций) с «мусорным» рейтингом и необеспеченными корпоративными обязательствами (дебиторская задолженность) незначительна.

Итоговый расчет ставки дисконтирования и коэффициента дисконтирования приведен в таблице 27.

Расчет стоимости дебиторской задолженности доходным подходом

Расчет стоимости оцениваемых прав требования проведен в соответствии с формулой 1.

Расчет стоимости дебиторской задолженности (прав требования), принадлежащей предприятию ООО «Промресурэкология», приведен в таблице 27:

№ п/п	Наименование объекта	Сумма задолженности, тыс. рублей	Безрисковая ставка, %	Коэффициент бета	Среднерыночная ставка доходности, %	SI	Ставка CAPM, %	Срок погашения, мес	Коэф-т дисконтирования	Стоимость задолженности ДП, тыс. рублей (округленно)
1	Дебиторская задолженность	17 221	12,28%	1	22,62%	0,00%	22,62%	6,0	0,8940	15 396,0

Таким образом, общая рыночная стоимость дебиторской задолженности, принадлежащей ООО «Промресурсэкология», определенная доходным подходом, составляет на дату проведения оценки:

**15 396 тыс. рублей.**

ЭЛЕКТРОННЫЙ ВАРИАНТ